



## Comune di Crotona

N. 01

### Deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale

Settore 5 - Opere Pubbliche, Demanio, Servizi Tecnici e Protezione Civile

**OGGETTO: Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABIA -CATANZARO sezione seconda- n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara Ranieri contro il Comune di Crotona. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR 327/2001. Riconoscimento legittimità di debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 194 comma 1 lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000.**

L'anno duemilaventidue il giorno uno del mese di febbraio nella Sede Municipale, con l'assistenza del Segretario Generale, dott. Andrea La Rocca, presente presso l'ufficio dello stesso, che procede anche alla stesura del processo verbale, la sottoscritta nominata, con Decreto del Prefetto di Crotona prot. N. 6115/21/Gab del 02 marzo 2021, Commissario ad Acta, ha adottato il seguente provvedimento.

#### IL COMMISSARIO AD ACTA

#### CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

##### Premesso che:

- la Sig.ra Clara Ranieri, dichiaratasi proprietaria di un fondo esteso complessivamente mq 4.138, situato sul lungomare di Crotona, identificato in origine al catasto terreni al mappale 45 partita n. 109, p.lla 1020, successivamente frazionata nelle p.lle nn. 4390, 4391, 4392, 4097 e 3347, ha citato in giudizio il Comune di Crotona per il risarcimento del danno, a causa dell'occupazione *sine titulo* di tutto il terreno;
- il Tribunale di Crotona, con sentenza n. 221/2003, ha dichiarato il difetto di giurisdizione;
- il giudizio è stato, quindi, riproposto innanzi al T.a.r., che, con sentenza n. 1311/2009, passata in giudicato, ha operato una netta distinzione nel merito della *causa petendi* sottesa alla domanda risarcitoria articolata dalla ricorrente, qualificando occupazione acquisitiva quella verificatasi per i parcheggi pubblici<sup>1</sup>, a causa della presenza dei provvedimenti della sequenza procedimentale ablatoria non conclusasi con l'adozione del decreto di esproprio, disponendo la liquidazione del risarcimento del danno per equivalente dalla data dell'occupazione, 1998, e fino all'adozione della sentenza, 2009, ma declinando la giurisdizione, rispetto al prolungamento della via Roma, giacché per tale porzione del fondo si era verificata dagli anni settanta un'occupazione di tipo usurpativo, avvenuta in totale carenza di potere;

- la ricorrente ha agito, quindi, dinanzi al Tribunale di Crotona per chiedere il ristoro dei pregiudizi per la porzione immobiliare interessata dalla sede viaria (mappale 45 p.lle 3327,4390 e 4097), giudizio definito con sentenza n. 770/2018, successivamente appellata, con la quale è stato condannato il Comune di Crotona a pagare alla ricorrente la somma di euro 512.426,27, in quanto ritenuta comproprietaria, unitamente alla sorella Laura Ranieri ed alla madre Dorina Bocchinfuso, deceduta, in ragione di 1/3 dell'intero fondo illegittimamente occupato, per il quale la valutazione complessiva del risarcimento del danno è stata stabilita in euro 1.537.278,82;
- avendo operato la divisione ereditaria con la sorella Laura Ranieri, da cui discendeva la spettanza anche dei 2/3 della proprietà dei terreni occupati, con ricorso *ex art. 702-bis* c.p.c. la sig.ra Clara Ranieri ha avviato il procedimento per conseguire la condanna del Comune di Crotona al pagamento, sempre a titolo di risarcimento del danno, della residua somma di euro 1.025.000,00, oltre ai maggiori ed ulteriori danni provocati; la sig.ra Clara Ranieri ha intimato al Comune di Crotona, **con istanze del 14.02.2020 e 12.06.2020**, l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 42-*bis*<sup>2</sup> D.P.R. n. 327/2001, in **relazione ai terreni di proprietà identificati al mappale 45 p.lle 4390, 4097 e 3347, occupati *sine titulo***;
- rispetto alle istanze del 14.02.2020 e 12.06.2020, rimaste prive di riscontro, la sig.ra Ranieri ha agito per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio serbato dall'Ente;
- **il Tar Calabria- Catanzaro, con la sentenza n. 1747/2020**, nel chiarire che *"è incontestato che il descritto compendio immobiliare appartenga alla proprietà della ricorrente e su di esso si registri un'occupazione illegittima, stante l'omessa adozione del decreto di esproprio"*, **ha:**

<sup>1</sup> Nel 1997, una parte della descritta area, estesa circa 2000 metri ( p.lle nn. 4391 e 4392), era stata interessata dal Programma Urbano dei Parcheggi, mentre la rimanente porzione del compendio immobiliare era stata occupata dal Comune di Crotona per essere destinata a sede del prolungamento della via Roma.

<sup>2</sup> **42-bis. Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico**

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

2. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche durante la pendenza di un giudizio per l'annullamento degli atti di cui al primo periodo del presente comma, se l'amministrazione che ha adottato l'atto impugnato lo ritira. In tali casi, le somme eventualmente già erogate al proprietario a titolo di indennizzo, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.

3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.

4. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2.

5. Se le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 sono applicate quando un terreno sia stato utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata, ovvero quando si tratta di terreno destinato a essere attribuito per finalità di interesse pubblico in uso speciale a soggetti privati, il provvedimento è di competenza dell'autorità che ha occupato il terreno e la liquidazione forfetaria dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale è pari al venti per cento del valore venale del bene.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche quando è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale; in tal caso l'autorità amministrativa, con oneri a carico dei soggetti beneficiari, può procedere all'eventuale acquisizione del diritto di servitù al patrimonio dei soggetti, privati o pubblici, titolari di concessioni, autorizzazioni o licenze o che svolgono servizi di interesse pubblico nei settori dei trasporti, telecomunicazioni, acqua o energia.

7. L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo né dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei conti mediante trasmissione di copia integrale.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano altresì applicazione ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore ed anche se vi è già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato, ma deve essere comunque rinnovata la valutazione di attualità e prevalenza dell'interesse pubblico a disporre l'acquisizione; in tal caso, le somme già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.

a) condannato "il Comune di Crotona a restituire in tutto od in parte i terreni alla legittima proprietaria, previo ripristino dello stato di fatto esistente al momento dell'apprensione ovvero ad acquisirli non retroattivamente al suo patrimonio indisponibile ex art. 42-bis D.P.R. n. 327/2001, nei termini di cui in motivazione" e nello specifico: ".....entro novanta giorni dalla comunicazione o notificazione della presente pronuncia- al fine di porre termine alla perdurante occupazione illegittima, dovrà:

a) restituire in tutto od in parte i terreni alla legittima proprietaria, previo ripristino dello stato di fatto esistente al momento dell'apprensione;

oppure

b) acquisirli non retroattivamente al patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 42-bis D.P.R. n. 327/2001; Nel secondo caso, il provvedimento di acquisizione:

i) dovrà specificare se ad interessare è l'intero compendio occupato, o solo parte di esso, disponendo la restituzione del fondo rimanente entro novanta giorni, previo ripristino dello stato di fatto esistente al momento dell'apprensione;

ii) dovrà prevedere che, entro il termine di trenta giorni, sia corrisposta al proprietario una somma pari al valore venale del bene, nonché un indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale, forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del medesimo valore venale, detratte le somme già erogate, maggiorate dell'interesse legale;

iii) dovrà recare l'indicazione delle circostanze che hanno condotto all'indebita utilizzazione dell'area e la data dalla quale essa ha avuto inizio e dovrà specificamente motivare sulle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione;

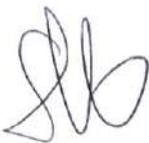
iv) dovrà essere notificato alla ricorrente e comporterà il passaggio del diritto di proprietà, sotto la condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute, ovvero del loro deposito, effettuato ai sensi dell'art. 20, comma 14, D.P.R. n. 327/2001;

v) sarà soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente e sarà trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.P.R. n. 327/2001, nonché comunicato, entro trenta giorni, alla Corte dei conti, mediante trasmissione di copia integrale;

vi) il provvedimento da emanarsi dovrà contenere la liquidazione, in favore della ricorrente ed a titolo risarcitorio, di una somma in denaro pari all'applicazione del saggio di interesse del cinque per cento annuo sul valore venale dell'intero bene occupato per tutto il periodo di occupazione senza titolo, che decorre dalla scadenza del termine finale per l'espropriazione. Le questioni che dovessero insorgere nella fase di conformazione alla presente decisione potranno eventualmente formare oggetto di incidente di esecuzione e risolte, se del caso, tramite Commissario ad acta....- **nomina sin d'ora, ai sensi dell'art. 117, comma 3, c.p.a., il Prefetto di Crotona o suo delegato quale Commissario ad acta, che dovrà attivarsi, su istanza di parte ed in caso di perdurante inerzia dell'intimata p.a., nei modi e nei termini indicati in parte motiva";**

vii)

- con istanza del 04 febbraio 2021, il legale della sig.ra Clara Ranieri, constatata la non ottemperanza del Comune di Crotona, nei termini allo stesso assegnati con la sentenza n.1747/2020, ha chiesto al Prefetto di Crotona l'attivazione dei poteri commissariali;
- con decreto del 02 marzo 2021 Prot. n. 6115/21/GAB, il Prefetto di Crotona ha nominato la sottoscritta Commissario ad acta, per l'espletamento di quanto disposto con sentenza del Tar n. 1747/2020;
- con verbale di insediamento dell'11 marzo 2021, la sottoscritta ha assunto le funzioni di Commissario ad Acta, al fine di dare adempimento agli obblighi disposti dal TAR con la suddetta sentenza, non avendo il Comune di Crotona dato esecuzione alla stessa, per come

accertato nello stesso verbale, richiedendo contestualmente la necessaria documentazione economico-finanziaria e tecnico-amministrativa, al fine di avviare l'istruttoria procedimentale;

- con note del 22 e 23 marzo 2021 i Dirigenti del Comune di Crotona hanno trasmesso, rispettivamente, la relazione economico-finanziaria e la documentazione tecnico-amministrativa, relative alla vertenza *de qua*;
- dall'esame della documentazione è emersa la necessità di dover acquisire il certificato di destinazione urbanistica dell'area, che veniva richiesto in data 19 aprile 2021;
- **è stato, pertanto, comunicato, alla sig.ra Clara Ranieri, l'avvio del procedimento *de quo*, finalizzato all'acquisizione sanante delle aree occupate *sine titulo* per essere destinate a sede del prolungamento della via Roma ed innesto con viale Gramsci, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 "Testo unico in materia di espropriazione di pubblica utilità", riguardante le seguenti particelle catastali:**

**COMUNE DI CROTONE - CATASTO TERRENI F° mappale 45- P.lle 4390, 4097 e 3347, accertando:**

1. l'ormai irreversibile trasformazione delle aree di che trattasi per scopi di pubblica utilità, i cui lavori erano iniziati nei primi anni '70 ed ultimati dal Comune di Crotona nel periodo temporale che va dal 1973 al 1975;
2. la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sui terreni che uniscono la via Roma al viale A. Gramsci, che collega due arterie importanti per la città, nonché è a servizio del parcheggio "Piazzale ULTRAS", rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione del fatto che il bene è stato radicalmente trasformato per essere utilizzato come strada pubblica, fin dal 1973;
3. che la restituzione delle aree ed il ripristino dello *status quo ante* avrebbe comportato un pregiudizio all'intera opera realizzata, strategica per la zona in cui è posta, nonché alla collettività;
4. l'assenza di ragionevoli e meno onerose alternative alla soluzione acquisitiva;

**ed assegnando, inoltre, un termine per il deposito di memorie/osservazioni;**

- da un primo esame della documentazione, rispetto a quanto riportato nella sentenza, è emerso che **la particella n.° 3347 di mq 64, a seguito della variazione del 23/12/2002, era stata accorpata ad altre particelle, dando origine alla p.lla n.° 3539 di 426 mq, in capo all'Ente Urbano ( quale corte di un fabbricato), non in testa alla ricorrente Clara Ranieri, ma ad altro soggetto;**

- è stata, pertanto, formulata, in data 20 aprile 2021, apposita richiesta al Comune di Crotona, al fine di chiarire se la particella n. 3347, sebbene formalmente inserita nell'occupazione *sine titulo*, fosse di fatto esclusa dalla stessa o se dovesse, comunque, rientrare nel giudizio di ottemperanza, per essere stata occupata per la realizzazione dell'opera pubblica;

- il Dirigente del Settore 5 del Comune di Crotona, in riscontro alla prefata richiesta, ha trasmesso, in data 21 aprile 2021, la documentazione catastale della particella 3347, confermando l'intestazione catastale della stessa in testa ad altro soggetto, particella, peraltro, che non era stata oggetto di occupazione per la realizzazione della strada, da parte del Comune di Crotona, e che, pertanto, non poteva essere oggetto di acquisizione sanante;

- in data 20 aprile 2021, è stata convocata una riunione tra le parti, tenutasi in data 27 aprile 2021, presso il Comune di Crotona, durante la quale è stata focalizzata l'attenzione sulla problematica relativa alla particella 3347, rispetto alla quale lo stesso legale di controparte si riservava di confermare il dato fornito dal Comune di Crotona, nonché sulla necessità di individuare il valore venale dell'area, rispetto al quale si registravano opposti orientamenti;

- in data 29 aprile 2021, con espressa nota, è stato chiesto, al Dirigente del Settore 5 del Comune di Crotona, di acquisire dettagliati elementi valutativi in ordine alle precedenti considerazioni operate dall'Ente,



in relazione al valore venale dei terreni, alla luce delle diverse valutazioni di ordine estimativo, dovendo procedere, con necessità ed urgenza, a definire il valore venale dei terreni, ai fini del calcolo dell'indennizzo complessivo da corrispondere alla proprietaria delle aree oggetto dell'adottando provvedimento di acquisizione sanante;

- in data 04 maggio 2021 n. 27871, il Dirigente del Settore 5 ha trasmesso la documentazione dalla quale, a suo dire, si sarebbe potuto evincere, con metodo comparativo, il valore dei terreni. Pur tuttavia, quanto inoltrato non è stato ritenuto sufficientemente idoneo per poter operare una stima del valore dell' area e, pertanto, con nota del 06 maggio 2021 n. 285, è stata reiterata la richiesta avanzata, in data 29 aprile 2021, segnalando l' urgenza di provvedere;

- la ricorrente, a mezzo del proprio legale, con pec del 06 maggio 2021, ha inviato una memoria nella quale rappresentava il metodo di calcolo del valore da assegnare all' area, occupata e da acquisire da parte dell'Ente, di cui alle particelle n.° 4097 di mq 55 e n.° 4390 di mq 1.907, per complessivi mq 1962, escludendo, pertanto, dal computo la particella 3347 e quindi confermando l'appartenenza ad altro soggetto del terreno, per come sopra già rappresentato. Memoria che veniva inoltrata, con pec del 10 maggio 2021, al Dirigente del Settore 5 del Comune di Crotona;

- in riscontro alle richieste avanzate, il Dirigente del Settore 5 ha comunicato, con nota di protocollo n. 29211 del 10.05.2021, di volersi avvalere dell' Agenzia delle Entrate, per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative, stante le difficoltà di poter procedere ad una quantificazione del valore venale dei terreni e quindi ritenendo non più sostenibile la valutazione in precedenza effettuata, per come comunicata alla controparte ancor prima della nomina del Commissario ad acta;

- l' Agenzia delle Entrate, in data 12 maggio 2021, a seguito di richiesta di accordo di collaborazione per l'attività estimativa, ha comunicato all' Ente che la particella n. 4097 di mq 55 risultava essere già in testa al Comune di Crotona, giusto decreto del 03 febbraio 1995, protocollo KR 0038766, rogante Comune di Crotona, Rep 1- Espropriazione per pubblica utilità, nonchè ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell' area, al fine di procedere con l'attività valutativa;

- in data 19 maggio 2021, il Comune di Crotona ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, seppur non completo dei dati relativi alle disposizioni vigenti all'epoca dell'occupazione, per come invece richiesto dalla scrivente, con nota del 19 aprile 2021 e sollecitato con pec del 07 maggio 2021;

- la particolare complessità della vicenda, afferente non soltanto all'individuazione del valore venale da assegnare ai terreni, ma anche alla difformità, rispetto a quanto disposto con la sentenza n. 1747/2020, delle particelle potenzialmente oggetto di acquisizione sanante ( infatti, la particella n. 3347 di mq. 64 risulta in testa ad altro soggetto e non occupata dal Comune di Crotona per la realizzazione dell' opera pubblica; la particella n. 4097 di mq 55 risulta già acquisita al patrimonio del Comune di Crotona, in virtù di decreto di esproprio), ha imposto la necessità di effettuare approfondite verifiche, anche al fine di accertare un' eventuale liquidazione delle somme a titolo di indennità/risarcimento per la particella 4097;

- in data 21 maggio 2021, questo Commissario ha avanzato, pertanto, al Tar, istanza di proroga del termine per l'espletamento dell'incarico di adozione del provvedimento di cui all'art. 42-bis D.P.R. n. 327/2001;

- in data 03 giugno 2021, è stato comunicato alla sig.ra Clara Ranieri l' avvio del procedimento di rigetto parziale dell' acquisizione sanante, limitatamente alle particelle n. 3347 di mq. 64 e n. 4097 di mq 55 del fg. 45;

- in data 08 giugno 2021 l' avv. Aciri ha depositato una memoria nella quale precisava tra l'altro " *In merito alla particella n. 3347 - che essa, può essere stralciata dalla valutazione complessiva del valore di mercato della maggiore superficie occupata, costituendo la richiesta un mero rifiuto, tenuto conto che le domande svolte in sede giurisdizionale dalla ricorrente hanno sempre avuto ad oggetto un'area estesa metri 1.962, data dalla sommatoria tra l'estensione della particella n. 4390 di mq 1.907 e quella della particella n. 4.097 di mq. 55;*

- che, quindi, sotto il richiamato profilo nulla osta a che la S.V. non includa nella valutazione

*L'estensione di mq. 64 ascrivibile alla particella n. 3347;*

*In merito alla particella n. 4.097*

- *che nel corso dei procedimenti giurisdizionali incardinati dalla ricorrente nei confronti del Comune di Crotone dal 1997, ed aventi ad oggetto sia l'occupazione dei terreni per destinarli a parcheggi pubblici che a sede stradale, è stata fatta mai menzione del decreto di espropriazione per p.u. n. 1 del 03.02.1995, verosimilmente riguardante la superficie dei parcheggi, anche perché qualora fosse emersa la circostanza tutte le controversie relative sarebbero state attratte alla competenza funzionale della Corte di Appello di Catanzaro, quale Giudice unico della stima per le indennità di espropriazione per p.u., e giammai a quella del TAR Calabria o del Tribunale di Crotone;*
- *che, in particolare, per come testualmente riferito nella sentenza del TAR Calabria n.1311/2009, il Comune di Crotone procedeva all'occupazione d'urgenza di una superficie di mq. 2154 di proprietà della ricorrente da destinare a parcheggi in data 11.03.1997 (atto successivo alla dichiarazione di p.u. dell'opera ma non all'esproprio) sulla scorta dell'approvazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo dei parcheggi, disposta con delibera giuntale n. 431 del 10.06.1996;*
- *che il TAR Calabria dichiarava la illegittimità dell'occupazione della superficie di metri quadri 2.154, precisamente individuata alle particelle nn. 4391 di mq. 1557 e 4392 di mq 555, perché "alla realizzazione dell'opera non ha fatto seguito l'emissione del decreto di esproprio, per come previsto dalla legge";*
- *che, pertanto, il decreto di esproprio del 1995, registrato all'UR di Crotone dopo 16 anni, risulta semplicemente "inesistente", in quanto non conosciuto o notificato alla ricorrente e neppure conosciuto dallo stesso Comune, se non quale atto che il Comune di Crotone ha utilizzato con modalità fraudolente - e segnatamente senza il consenso del legittimo proprietario - per regolarizzare ai fini catastali la titolarità delle particelle nn. 4391, 4392 e 4097;*
- ***che, dunque, la superficie della particella n. 4097 di mq 55, ancorchè intestata formalmente al Comune deve ritenersi occupata "sine titulo", anzi in totale e piena carenza di potere, al punto da obbligare alla necessaria rettifica catastale, come tale idonea a costituire anch'essa oggetto dell'eventuale acquisizione";***
  - *con pec dell' 11 giugno 2021, è stata avanzata, quindi, richiesta al Comune di Crotone di trasmettere, con urgenza, copia del titolo trascritto, unitamente ad una relazione accompagnatoria che evidenziasse, inoltre, se, a fronte dell' adozione e trascrizione dell' atto, fossero state liquidate, al precedente intestatario catastale, somme a titolo di risarcimento e/o indennità;*
  - *in data 15 giugno 2021, questo Commissario ha formulato richiesta di intervento sostitutivo, ai sensi dell' art. 2 comma 9 bis della L. 241/90 e ss.mm.ii., al Segretario generale dell' Ente;*
  - *con pec del 16 giugno 2021, ravvisata la necessità e l'urgenza di dover definire il sub procedimento di cui alla comunicazione inoltrata alla ricorrente in data 03 giugno 2021 ed alle controdeduzioni presentate, è stato sollecitato il Comune di Crotone al fine di fornire, con urgenza, approfondite notizie/ documentazione ed ogni utile elemento, in relazione alle controdeduzioni che ritenevano inesistente, ed emesso in totale carenza di potere, il decreto di esproprio n. 1 del 03.02.1995;*
  - *in data 13 luglio 2021, con nota n. 44880 del Segretario generale del Comune di Crotone, titolare del potere sostitutivo, sono stati assegnati ulteriori sette giorni al personale dell'Ente, al fine di procedere con il rilascio di quanto richiesto con la nota del 15 giugno 2021;*
  - *in data 16 luglio 2021, stante il silenzio dell' Ente rispetto alla richiesta avanzata in data 16 giugno 2021, è stato, nuovamente, richiesto l' intervento sostitutivo, ai sensi dell' art. 2 comma 9 bis della L. 241/90 e ss.mm.ii., al Segretario generale dell' Ente;*
  - *con nota del 27 luglio 2021 n. 48595, il Comune di Crotone ha trasmesso il certificato di destinazione urbanistica, non precisando alcunchè in relazione ad avvenuti pagamenti di*

- indennità in virtù del decreto di esproprio trascritto;
- in data 10 settembre 2021, il Comune di Crotona ha sottoscritto la convenzione con Agenzia delle Entrate, finalizzata all' attività estimativa dei terreni di cui alla precitata sentenza;
  - con Ordinanza n. 01914/2021 Reg.Prov.Coll del 29/10/2021, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria -Sezione Seconda- ha concesso una proroga del termine, per l'espletamento dell'incarico di adozione del provvedimento di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42-bis D.P.R. n. 327/2001, di 90 gg dalla comunicazione dell' adottata Ordinanza (29 ottobre 2021);
  - l' Agenzia delle Entrate ha depositato, agli atti del Comune di Crotona, in data 15 dicembre 2021 prot. n. 80761, la relazione di stima del valore venale del bene, identificato al mappale 45- P.lle 4390, di complessivi mq. 1907, oggetto di provvedimento di acquisizione;
  - in data 21 dicembre 2021, questo Ufficio ha trasmesso alla Sig.ra Clara Ranieri, proprietaria del terreno, per il tramite del proprio legale incaricato, avv. Pier Paolo Acri, la relazione di stima, prodotta dall' Agenzia delle Entrate, ed al Comune di Crotona, assegnando ad entrambe le parti il termine di giorni 10, dalla data di ricezione della nota, entro il quale depositare eventuali memorie/osservazioni;
  - in data 24 dicembre 2021, l' avv. Acri ha inoltrato una memoria, con la quale, sulla base delle motivazioni in essa contenute, chiedeva " *di trasmettere le presenti osservazioni all' A.E. di Catanzaro affinché ne prenda atto ai fini della valutazione del valore di mercato all'attualità del terreno da acquisire..... di trasmettere all' A.E. tutta la documentazione già conferita nel procedimento, nonché di autorizzare il contraddittorio con fra le parti segnatamente rispetto alle operazioni di ricognizione e sovrapposizione del terreno ai fini del suo corretto inquadramento urbanistico all'attualità*";
  - nel respingere le contestazioni mosse dalla ditta proprietaria all' indirizzo di questo Ufficio, in relazione alla mancata trasmissione, per il tramite del Comune di Crotona, di atti, è stato richiesto, in data 30 dicembre 2021, all' Agenzia delle Entrate di voler valutare quanto formulato dalla parte, invitandola a far conoscere, entro il 15 gennaio 2022, le determinazioni che sarebbero state adottate, sia nel caso di accoglimento dell'istanza che in caso di rigetto, atteso che il termine di conclusione del procedimento, per l' adozione del provvedimento finale, sarebbe scaduto decorsi 90 gg dal 29 ottobre 2021;
  - in data 10 gennaio 2022, il Comune di Crotona, rimettendosi alla valutazione operata da Agenzia delle Entrate per l' assegnazione del valore venale del terreno oggetto di acquisizione, ha trasmesso a questo Commissario ed all' Agenzia delle Entrate, anche in riscontro alla richiesta avanzata con nota del 30 dicembre 2021, la sentenza *medio tempore* pubblicata dalla Corte di Appello di Catanzaro, resa nel procedimento civile di risarcimento danni, che ha dichiarato nulla la sentenza n. 770/2018, pronunciata dal Tribunale di Crotona, e confermato la natura non edificabile dell' area in questione;
  - in relazione a quanto richiesto e successivamente trasmesso, Agenzia delle Entrate ha confermato, per mero comportamento concludente, i criteri di stima utilizzati, avendo avuto, peraltro, già a disposizione la CTU depositata nel procedimento nanti al T.a.r. e conclusosi con la sentenza n. 1311/2009, afferente, però, ad altre particelle (nello specifico nn. 4391 e 4392), in fase istruttoria, nonché la CTU depositata nel procedimento civile di cui alla sentenza n. 770/2018 del Tribunale di Crotona, trasmessa dal Comune con nota del 10 gennaio 2022;

**Richiamato**, quindi, il termine di conclusione del procedimento, giusta ordinanza del Tar CZ n. 01914/2021, e tenuto conto della necessità di pervenire con celerità alla sua definizione, avendo ricordato che l'art. 42 bis c 4 del DPR 327/2001 dispone che " *Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi*

privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione;

nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2";

**Verificato**, pertanto, che non è ipotizzabile la restituzione delle particelle 4390 e 4097, di complessivi mq. 1962:

- in quanto dette particelle risultano funzionali all'opera pubblica "strada via Roma fino al viale A. Gramsci" per l'ormai irreversibile trasformazione delle aree di che trattasi per scopi di pubblica utilità, i cui lavori, iniziati nei primi anni '70, sono stati ultimati dal Comune di Crotone nel periodo temporale che va dal 1973 al 1975;
- per la prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica, realizzata sui terreni che uniscono la via Roma al viale A. Gramsci, in quanto collega le due arterie importanti per la città, nonché è a servizio anche del parcheggio "Piazzale ULTRAS", rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione del fatto che il bene è stato, appunto, radicalmente trasformato per essere utilizzato come strada pubblica, fin dal 1973;
- perché, allo stato, è impraticabile ed antieconomico la retrocessione del suolo, alla luce della realizzata opera pubblica, in quanto si dovrebbe provvedere al ripristino dello *status quo ante*, alla cessazione dell'uso pubblico, con conseguente pregiudizio per l'interesse pubblico soddisfatto, comportando ciò anche la cessazione di vari servizi pubblici essenziali agli abitanti del comprensorio, stante la strategicità dell'opera per la zona in cui è posta e l'inesistenza di un possibile percorso alternativo, e comunque a risarcire il proprietario, con grave danno all'erario, il quale attraverso il risarcimento del danno in numerario, ottiene l'integrale ristoro per la perdita del bene. I costi, non solo economici, che l'Amministrazione dovrebbe sostenere in caso di restituzione delle aree sarebbero, infatti, notevolmente superiori ai costi di acquisizione delle stesse calcolati ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., con ciò verificandosi un pregiudizio all'erario dell'Amministrazione commisurato al pagamento dell'indennità per occupazione illegittima dai primi anni '70 fino alla data di effettiva restituzione del terreno, nonché a onerosi costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, sommati ai costi progettuali ed amministrativi;
- poiché, nella valutazione comparata degli interessi in conflitto e nell'esercizio della discrezionalità amministrativa, che attiene alla presente valutazione, non sussistono, quindi, ragionevoli e meno onerose alternative all'adozione del provvedimento di acquisizione delle aree al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, essendo presente in merito, anche un evidente, attuale e consolidato interesse pubblico al mantenimento alla collettività della strada realizzata, oggettivamente irreversibile per la concreta impossibilità di restituire i beni all'originaria funzione senza il sacrificio grave, e non altrimenti riparabile, dei servizi pubblici soddisfatti;

**Ritenuto**, quindi, che l'interesse pubblico al mantenimento dell'area all'uso di cui attualmente è destinata, a servizio della collettività, prevalga, in modo eccezionalmente significativo, rispetto all'interesse privato alla restituzione delle aree;

**Preso atto** che:

- per la particella n. 4097 di mq 55, seppur già intestata catastalmente al Comune di Crotone, giusto decreto del 03 febbraio 1995, protocollo KR 0038766, rogante Comune di Crotone, Rep 1- Espropriazione per pubblica utilità, non sussistono fondati elementi per poterla escludere dal formale procedimento di acquisizione sanante, atteso che la trascrizione del Decreto di esproprio del 1995, che faceva esclusivo riferimento all'originaria p.lla 109 del fg. 45, potrebbe essere stata frutto di un mero errore, peraltro evincibile dalla lettura della sentenza del T.A.R.

per la Calabria n. 1311/09, caduta in giudicato, nella parte in cui ha dichiarato il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo, spettando la giurisdizione al giudice ordinario quanto alla domanda di risarcimento per illecita ed illegittima acquisizione al patrimonio comunale della porzione della particella 109 ( ndr, oggi p.lle nn. 4097 di mq. 55 e 4390 di mq. 1907) di circa 2.000 mq, che era stata interessata da lavori di completamento del tratto finale di via Roma. <<Relativamente all'area su cui si sono, a suo tempo svolti i lavori di completamento del tratto finale di via Roma, non risultano presenti atti di un procedimento espropriativo, né nella produzione documentale del Comune si fa cenno ad essi. Deve, quindi, ritenersi esatta l'affermazione della ricorrente secondo la quale l'occupazione di tale bene è avvenuta in totale carenza di potere. Ciò implica, però, che, per tale parte della domanda non sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo [...] in quanto la giurisdizione amministrativa è da escludere nei casi di occupazione usurpativa, cioè quando l'attività di immissione in possesso di un'area e le eventuali trasformazioni della stessa siano riconducibili alla mera via di fatto (tra le altre, Cons. St., sez. V, 12 giugno 2009 n. 3677";

- lo stesso Comune di Crotona non ha eccepito alcunchè in relazione all' inserimento della p.lla 4097 di mq. 55 nel procedimento di acquisizione sanante;

**Considerato**, pertanto, alla luce dell'interesse pubblico soddisfatto e valutati e comparati gli interessi in conflitto, di dover acquisire al demanio comunale ex art. 822 e 824 c.c. le aree di cui alle citate particelle 4390 e 4097, di complessivi mq. 1962, in quanto le stesse sono, all'attualità, di pubblica utilità;

**Ritenuto**, invece, non sussistente alcun presupposto che possa legittimare l' acquisizione al demanio comunale, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, della particella n. 3347 di mq. 64, che, a seguito della variazione del 23/12/2002, era stata accorpata ad altre particelle, dando origine alla p.lla n.° 3539 di 426 mq, in capo all'Ente Urbano ( quale corte di un fabbricato), atteso che la stessa risulta in testa ad altro soggetto, ma soprattutto non è stata occupata dal Comune di Crotona per la realizzazione dell'opera pubblica;

**Richiamata** la citata perizia estimativa, elaborata da Agenzia delle Entrate, che reca la determinazione del valore venale dell' area occupata, come base di calcolo per l'indennizzo per il danno patrimoniale e non patrimoniale subito dal proprietario delle aree da acquisire, con riferimento alla situazione dei luoghi rilevata in sede di occupazione ed all' attualità, nell'osservanza dei criteri di computo previsti dall'art. 42 bis, comma 3, del D.P.R. 327/01;

**Viste** le memorie con le quali l'Avv. Aciri, in nome e per conto della sig.ra Clara Ranieri, ha formulato le osservazioni alle predette comunicazioni di avvio del procedimento nonché ha contestato i criteri di quantificazione del valore venale del terreno per l'illegittima occupazione dei beni di proprietà della propria assistita e quindi la legittimità e congruità della quantificazione dell'importo del valore venale del terreno, per come stimato dall'Agenzia delle Entrate ( Allegato A);

**Considerato** che le deduzioni fornite dalla parte interessata non sono condivisibili dallo scrivente Ufficio, sotto il profilo della classificazione dell'area ai fini della quantificazione del valore venale del terreno. Infatti, come già ampiamente specificato nella relazione di stima, tale area risultava già classificata, dallo Strumento Urbanistico vigente nel 1964, quale area destinata ad infrastrutture stradali e quindi alla viabilità, del tutto priva di potenzialità edificatoria, avente destinazione agricola ( "l'area destinata a tracciato stradale è contrassegnata come coltura intensiva, la visura catastale la riporta come -seminativo irriguo di classe 2-"). Si confermano, pertanto, i criteri di classificazione dell'area ai fini dell'attribuzione del valore venale del bene occupato, meglio decritti nella relazione tecnica di stima, allegata al presente atto ed alla quale integralmente si rimanda;

**Ritenuto** che non sussistono validi e fondati motivi per discostarsi dalla determinazione del valore venale del bene, come da perizia tecnica prodotta dalla competente Agenzia delle Entrate, sulla base dei parametri di calcolo normalmente utilizzati dalla medesima Agenzia, che si è sostituita, nella presente fattispecie, al competente Ufficio del Comune di Crotona;

**Atteso** che, sebbene la relazione di stima faccia riferimento alla sola particella, identificata al mappale 45- n. 4390, di complessivi mq. 1907, le risultanze della perizia possono essere utilizzate anche per la valutazione della p.lla 4097 di mq. 55;

**Ritenuto**, pertanto, che:

- l'attuale **valore venale** del terreno, **di cui alla particella n. 4390**, di complessivi mq. 1907, per come quantificato da Agenzia delle Entrate, è pari ad **euro 7000,00 (settemila/00)**;
- l'attuale **valore venale** del terreno, **di cui particella n. 4097**, di complessivi mq 55, determinato applicando, proporzionalmente, quanto stabilito da Agenzia delle Entrate, è pari ad **euro 201,89 (duecentouno/89)** ( $7000,00/1907*55=201,89$ );
- il **complessivo valore venale di euro 7201,89** (p.lla 4390 e p.lla 4097 per un totale di mq. 1962) costituisce la base per la determinazione delle somme economiche dovute alla parte interessata, in applicazione dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001;
- sotto il profilo dell'indennizzo da occupazione *sine titolo*, l'interesse del 5% annuo va determinato sul valore venale del bene sin dalla data di illegittima occupazione del terreno. Nella specie, considerato che l'apprensione del bene è avvenuta dal 1970, il relativo indennizzo, è calcolato nel seguente importo:

#### RIEPILOGO

Assegnazione	Importo
Valore venale dell' area	€ 7.201,89
Indennizzo forfettario	€ 720,19
Interesse dalla data del 1970 fino alla data del 31 gennaio 2022,	€ 18.767,34
<b>TOTALE INDENNIZZO</b>	<b>€ 26.689,42</b>

**Visto che:**

- la materia della determinazione delle indennità espropriative, appartiene alla giurisdizione del Giudice Ordinario (competenza funzionale della Corte d'Appello), a quest'ultimo le parti potranno eventualmente rivolgersi dopo l'emissione dell'atto ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001 (cfr *ex multis* Cass. SS.UU. 25 luglio 2016 n. 15283);
- il Commissario ad acta, nell'esercizio delle sue funzioni sostitutive, adotta ogni tipologia di atto dell'Ente sostituito, quale, nel caso in esame, una deliberazione del Consiglio comunale;
- nell'esercizio delle sue funzioni, il Commissario si avvale del supporto istruttorio dei competenti Uffici del Comune di Crotona;

**Considerato che:**

- per quanto dettagliatamente esposto in premessa, sussiste l'urgente necessità di assicurare l'esecuzione della sentenza del TAR Calabria- Catanzaro n.1747/2020;
- sussiste, inoltre, l'obbligo giuridico di far venir meno l'occupazione "*sine titolo*" delle aree in premessa e di adeguare la situazione di fatto a quella di diritto;
- occorre provvedere all'emanazione di un provvedimento espresso di acquisizione sanante, richiesto dalla parte, con l'istanza che ha generato il presente contenzioso, nonché con l'emanazione dei successivi atti connessi e consequenziali, nonché alla corresponsione delle somme previste dalla legge, a titolo di indennizzo, in relazione all'area da acquisire, secondo i parametri dell'art. 42 bis T.U. Espropri;
- l'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 (T.U.EE.LL.) attribuisce al Consiglio Comunale

la competenza a deliberare in materia di "acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari";

**Riconosciuta, altresì,** la competenza del Consiglio Comunale per quanto attiene il riconoscimento del debito fuori bilancio, per come originato dal presente atto;

**Dato atto, pertanto,** che il nominato Commissario ad Acta si avvale dei poteri del Consiglio Comunale, sia per quanto attiene l'acquisizione, al patrimonio indisponibile dell'Ente, delle particelle di cui trattasi che per quanto attiene il riconoscimento del debito fuori bilancio ai fini della copertura totale del costo dell'acquisizione;

**Ritenuto** di dover adottare un provvedimento di acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis del DPR n° 327/2001 degli immobili della ditta Clara Ranieri ricadenti nel Comune di Crotone e contraddistinti in catasto al Fg.45- P.lle 4390 e 4097, di complessivi mq. 1962;

**Visto** l'articolo 35, comma 1, del DPR n. 327 del 2001, con il quale il legislatore assoggetta a imposta le sole fattispecie di esproprio riguardanti terreni che ricadono all'interno delle zone da "A" a "D", come definite dagli strumenti urbanistici, vale a dire solo alcune di quelle previste nella classificazione contenuta nell'articolo 2 del DM n. 1444 del 1968, cui fa indiretto riferimento il citato articolo 35, escludendo i terreni ricadenti nelle zone "E" ed "F";

**Preso atto** che dal certificato di destinazione urbanistica risulta che:

- la part.lla 4390 è in massima parte destinata e ricadente nella scheda "Infrastrutture per la viabilità" e "Progetti di spazio pubblico", assimilabile a zona "F" ed in minima parte residuale, nella scheda "Corso Mazzini- Via Roma" e "Via Roma-Via Gramsci" assimilabili alla zona "C";

- la part.lla 4097 è interamente ricadente all'interno della scheda "Corso Mazzini-Via Roma" assimilabile a zona "C";

**Richiamata** la Circolare n. 194/E del 1998 dell' Agenzia delle Entrate con la quale si precisa che , per quanto concerne l'individuazione del momento da considerare per la collocazione del terreno nelle Zone omogenee – al fine di stabilire l'assoggettabilità o meno a tassazione dell'indennità di esproprio – si deve far riferimento, non all'emissione del Decreto di esproprio bensì all'inizio della procedura esecutiva;

**Preso atto** che, sin dal Piano regolatore generale del 1964, come da nota del 20-03-2014 n. 1308/int, a firma del Dirigente pro-tempore del Settore 3 del Comune di Crotone, le particelle 4390 e 4097 erano destinate ad infrastrutture stradali e quindi assimilabili a zona "F" all'epoca dell'occupazione;

**Visti** gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile resi, rispettivamente, dal Dirigente del Settore 5, in data 20 gennaio 2022, e dal Dirigente del Settore 3, in data 20 gennaio 2022;

3

**Capitale: € 7.201,89**

Data Iniziale: 01/01/1970

Data Finale: 31/01/2022

**Tasso di Interesse: 5 %** Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/01/1970	31/01/2022	€ 7.201,89	5,00%	19023	€ 18.767,34

Totale colonna giorni: 19023

Totale interessi: € 18.767,34

**Capitale + interessi: € 25.969,23**

Visto, altresì, il parere del Collegio dei revisori dei conti reso il 24 gennaio 2022, prot. N. 4988, che parimenti si unisce ( Allegato B);

**Dato atto che:**

- con riferimento alla vigente normativa in materia di anticorruzione (L. 190/2012 e D.P.R. 62/2013) non esistono situazioni di conflitto di interesse, limitative o preclusive delle funzioni gestionali inerenti al procedimento in oggetto del presente atto o che potrebbero pregiudicare l'esercizio imparziale delle funzioni del responsabile del procedimento che ha svolto funzioni istruttorie e proposto l'adozione del presente atto;

- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 29.06.2021 è stato approvato il bilancio comunale di previsione per l'esercizio finanziario 2021-2023;

**Visti:**

- il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

- il Decreto del Presidente della Repubblica dell'8 giugno 2001 n. 327 e successive modificazioni ed integrazioni – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità – ed in particolar modo l'art. 42 bis;

**DELIBERA**

1. di dichiarare la premessa del presente provvedimento parte integrante e sostanziale dello stesso, di cui costituisce anche motivazione;

2. di procedere, in virtù del Decreto del Prefetto di Crotone prot. N. 6115/21/Gab del 02 marzo 2021, avvalendosi dei poteri del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 42 bis del DPR n° 327/2001, all'acquisizione sanante, non retroattiva, al patrimonio del Comune di Crotone, dei terreni contraddistinti in catasto terreni del Comune di Crotone al Fg.45- P.lle n.4390 e n.4097, di complessivi mq. 1962, di proprietà della sig.ra Clara Ranieri, nata a Strongoli (KR) il 01 luglio 1948, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù legalmente costituita, attiva e passiva, in quanto all'attualità di pubblica utilità;

3. di stabilire che il complessivo indennizzo da corrispondere alla sig.ra Clara Ranieri, per l'occupazione senza titolo, quale liquidazione forfettaria del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale e per periodo di occupazione senza titolo è, nel rispetto di quanto disposto all'art. 42-bis del T.U. Espropri, così come di seguito riassunto:

<b>Valore venale dell' area attualizzato</b>	<b>€ 7.201,89</b>
<b>Indennizzo forfettario - Danno non patrimoniale (pari al 10% del valore venale)</b>	<b>€ 720,19</b>
<b>Interesse dalla data del 1970 fino alla data del 31 gennaio 2022 - Danno da occupazione senza titolo- (pari al 5% del valore venale)</b>	<b>€ 18.767,34</b>
<b>TOTALE INDENNIZZO</b>	<b>€ 26.689,42</b>

4. di procedere per l' effetto al riconoscimento del debito fuori bilancio, per come derivante da presente atto, ai sensi dell' art. 194 lett. a) del TUEL, di euro 26.689,42 oltre ad euro 5000,00 per spese di registrazione e trascrizione del presente provvedimento, dando atto che la spesa complessiva trova imputazione sul capitolo 15415 del bilancio 2021/2023, esercizio 2022;

5. di dare atto che l'importo da corrispondere alla sig.ra Clara Ranieri non è soggetto alla ritenuta,

ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 327/2001, in quanto trattasi di particelle destinate, al momento dell'occupazione, ad "Infrastrutture stradali" e quindi assimilabili a zona "F";

6. di autorizzare, in particolare, fatto salvo ogni eventuale diritto di terzi, il pagamento dell'importo complessivo di Euro 26.689,42 in favore della sig.ra Clara Ranieri, nel termine di giorni trenta dalla notifica del presente provvedimento mediante bonifico bancario o postale. Ai fini del pagamento diretto, il proprietario dovrà consegnare, entro quindici giorni dalla notifica del presente provvedimento, una dichiarazione di accettazione dell'indennizzo, di assenza di diritti o azioni sui beni, resa nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47 del D.P.R. 28/12/2000,

n. 445, confermando la titolarità dei terreni con la piena e libera proprietà degli stessi in modo che non risultino contro l'intestatario trascrizioni ed iscrizioni di diritti o azioni di terzi. Qualora i beni siano gravati da diritti di terzi, la dichiarazione di accettazione dovrà essere accompagnata da idonea documentazione liberatoria. In caso di rifiuto delle somme o di inutile decorso del termine suindicato, le stesse somme saranno depositate in favore dell'avente diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 14, del DPR n. 327/2001, con oneri a suo carico per lo svincolo delle somme;

7. di dare atto, altresì che, pagate le somme dovute a titolo di indennizzo ex art. 42 bis, ovvero depositate le stesse ai sensi degli art. 42 bis, co. 4 e art. 20 co 14 DPR 327/2001, si intenderà perfezionato il passaggio di proprietà dei beni di cui al punto 2 del presente provvedimento al patrimonio indisponibile del Comune di Crotone;

8. di dare atto che, per l'esecuzione del presente atto di acquisizione, il Comune di Crotone è già in possesso dei terreni sopra indicati;

9. di autorizzare il Conservatore alla trascrizione del presente provvedimento, esonerandolo fin da ora per eventuali contestazioni e/o impugnazioni;

10. di dare atto che non sussiste alcun presupposto che possa legittimare l'acquisizione al demanio comunale, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, della particella n. 3347 di mq.64, che, a seguito della variazione del 23/12/2002, è stata accorpata ad altre particelle, dando origine alla p.lla n.° 3539 di 426 mq, in capo all'Ente Urbano (*quale corte di un fabbricato*), atteso che la stessa risulta in testa ad altro soggetto e non è stata occupata dal Comune di Crotone per la realizzazione dell'opera pubblica;

11. di disporre che il Dirigente del Settore 5 del Comune di Crotone, nel rispetto del TU espropri, proceda senza indugio, anche per il tramite dei competenti uffici comunali:

- alla notifica del presente atto, nelle forme degli atti processuali civili, al proprietario del bene;
- alla notifica del presente atto, al Prefetto di Crotone, al TAR Calabria Sezione di Catanzaro ed all'Avv.to Pier Paolo Aciri;
- alla trascrizione del presente atto di acquisizione sanante presso l'Agenzia delle Entrate-Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché alle operazioni di voltura presso i competenti uffici, tutto a cura e spese del Comune di Crotone, beneficiario della espropriazione sanante;
- ad adottare i provvedimenti consequenziali al presente atto, ivi compresa, ai sensi dell'art. 42-bis, comma 7, del D.P.R. 327/01, la comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei Conti mediante la trasmissione di copia integrale;

12. di stabilire che, con successivo atto, si procederà ad impegnare le somme per le attività commissariali;

13. di incaricare il Dirigente del Settore 3 ed il Dirigente del Settore 5 del Comune di Crotone, ciascuno per quanto di competenza, dell'esecuzione immediata di quanto sopra, dandone assicurazione a questo Commissario ad acta;

14. di disporre, inoltre, che il presente atto, a cura del competente ufficio del Comune di


Crotone:

1. venga inviato al Servizio di Segreteria Generale;
  2. venga pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente ai sensi e per gli effetti del regolamento approvato con deliberazione della G.C. n. 318/2007;
  3. venga pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. n.33/2013;
15. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Commissario ad acta  
Dr.ssa Stefania Tutino



Il Segretario Generale  
dott. Andrea La Rocca

**Comune di Crotona**

**Deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio  
Comunale**

Settore 5 - Opere Pubbliche, Demanio, Servizi Tecnici e  
Protezione Civile

**Parere di regolarità tecnica**

**Oggetto: Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABIA -CATANZARO  
sezione seconda- n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara  
Ranieri contro il Comune di Crotona. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR  
327/2001. Riconoscimento legittimità di debito fuori bilancio ai sensi  
dell'art. 194 comma 1 lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000.**

Sulla proposta di deliberazione di cui in oggetto, si esprime ai sensi dell'art.  
49, comma 1, e art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla  
regolarità tecnica che attesta la regolarità e correttezza dell'azione  
amministrativa, il seguente parere:

**Favorevole**

Crotona lì, 20/01/2022



Il Dirigente del 5 Settore  
Ing. Salvatore Gangemi

*SL2* *[Signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Comune di Crotone

Deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio  
Comunale

Settore 3 - Finanze e Tributi

Parere contabile

Oggetto: Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABIA -CATANZARO  
sezione seconda- n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara  
Ranieri contro il Comune di Crotone. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR  
327/2001. Riconoscimento legittimità di debito fuori bilancio ai sensi  
dell'art. 194 comma 1 lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000.

Effettuati i controlli ed i riscontri amministrativi, contabili e fiscali.  
Copertura finanziaria: **Favorevole**

Sulla proposta di deliberazione di cui in oggetto, viste le norme finanziarie -  
contabili e le previsioni di bilancio, si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1,  
del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile, il seguente parere:

**Favorevole**

Crotone lì, 20/01/2022



Il Dirigente del Settore Finanziario  
Dott. Antonio Luigi Anania

*Antonio Luigi Anania*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

Allegato A)



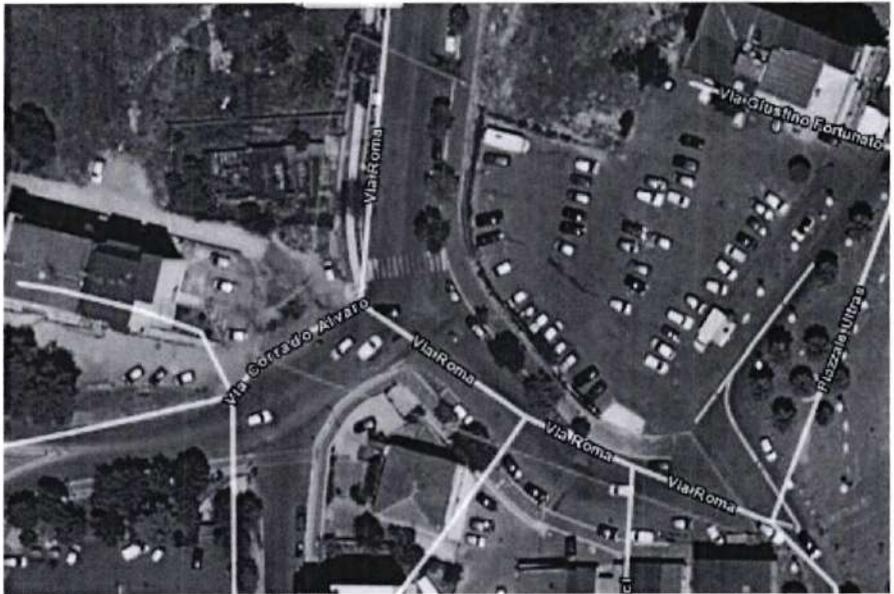
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare - Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06477751

prot. n. 0000 del 00/00/2021

Direzione Regionale Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio  
Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961542801 fax 0961 542812 e-mail: dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it

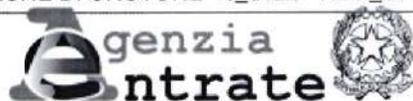
Oggetto

**Stima di un terreno agricolo sito presso il raccordo tra Via Corrado Alvaro e Via Roma del Comune di Crotona**



Committente

Comune di Crotona  
Settore 5 Opere Pubbliche, Demanio, Servizi Tecnici e Protezione Civile  
Piazza della Resistenza, 1  
88900 Crotona (KR)



Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

Prot. 59919  
 del 10/09/2021

**Stima di un terreno agricolo sito presso il raccordo tra Via Corrado Alvaro e Via Roma del Comune di Crotona.**

**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Notizie di carattere generale .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Ubicazione e caratteristiche del terreno .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Dati catastali.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Destinazione urbanistica.....</b>	<b>7</b>
<b>1.5 Servitù ed altri diritti reali .....</b>	<b>8</b>
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Scopo della stima.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Criteri e metodologie estimative .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Analisi del mercato immobiliare.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Metodologia estimativa adottata.....</b>	<b>10</b>
<b>2.5 Superficie di riferimento .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6 Beni di confronto (comparables) selezionati per valutare il terreno all’attualità .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6.1 Tabella delle caratteristiche.....</b>	<b>15</b>
<b>2.7 Contenuto delle tabelle relative al procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. ....</b>	<b>16</b>
<b>2.7.1 Tabella "A".....</b>	<b>16</b>
<b>2.7.2 Tabella "B" .....</b>	<b>16</b>
<b>2.7.3 Tabella "C".....</b>	<b>16</b>
<b>2.7.4 Tabella "D" .....</b>	<b>17</b>
<b>2.8 Valore del terreno all’epoca del Decreto di occupazione d’urgenza, Capitale iniziale (Ci) .....</b>	<b>22</b>
<b>2.9 Valore finale (V<sub>f</sub>).....</b>	<b>22</b>
<b>2.10 Assunzioni .....</b>	<b>24</b>
<b>RIEPILOGO – CONCLUSIONI .....</b>	<b>25</b>

Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961 542801 - fax 0961 542812 - e-mail: dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

### PREMESSA

Con nota prot. 29285 del 10/05/2021, assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 32776 del 11/05/2021, il Comune di Crotona - Settore 5 Opere Pubbliche e Manutenzione ha richiesto la stipula di un accordo di collaborazione per la redazione di perizia di stima finalizzata all'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente (art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.) di alcuni terreni, identificati in Catasto nel comune di Crotona al foglio 45, particelle 4097 e 4390 ed attualmente occupati interamente da strada.

Eseguita una preliminare verifica, questo Ufficio ha richiesto con nota prot. 33731 del 12/05/2021 ulteriori e dettagliate informazioni, specificando quanto segue:

*"il cespite identificato al foglio 45 particella 4097 del Comune di Crotona risulta già intestato a codesto Ente a seguito di registrazione del DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 03/02/1995 protocollo n. KR0038766 Voltura in atti dal 24/05/2012 Repertorio n. 1, Rogante COMUNE DI CROTONE Registrato all'UR di CROTONE n: 4314 del 26/09/2011 ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ (n. 2130.1/2012). Per detto cespite occorre, quindi, meglio specificare lo scopo della richiesta di stima allegando il Certificato di Destinazione Urbanistica corredato dalle N.T.A. vigente, con specificazione dell'eventuale edificabilità di fatto e dei relativi parametri urbanistici.*

*In riferimento al cespite identificato al foglio 45 particella 4390, all'attualità destinato a sede stradale, al fine di procedere con la determinazione del valore venale del bene (comma 3 art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.) è necessario produrre documentazione relativa alla destinazione urbanistica ante opera, corredato dalle N.T.A. vigente con specificazione dell'eventuale potenzialità edificatoria dello stesso e indicando i relativi parametri urbanistici."*

Con nota prot. 34155 del 27/05/2021 assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 38022 di pari data, il Comune produceva il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle sopra richiamate, senza fornire le ulteriori necessarie informazioni.

Con nota prot. 38780 del 31/05/2021 questo Ufficio reiterava la richiesta, specificando inoltre che andava prodotta la **documentazione relativa alla destinazione urbanistica ante opera con indicazione dell'epoca di riferimento**, corredata dalle N.T.A., indicando i relativi parametri urbanistici,



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

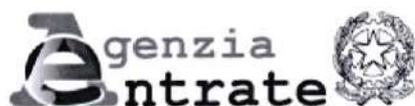
Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

con specificazione dell'eventuale potenzialità edificatoria relativa ai cespiti indicati ed all'epoca di riferimento.

In riscontro parziale a quest'ultima richiesta, il Comune con nota prot. 48646 del 28/07/2021 (assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 52761 del 28/07/2021) limitava la richiesta di valutazione al solo cespite identificato al foglio 45 particella 4390 e produceva la nota interna prot. 48595 del 27/07/2021 con cui il Settore 4 Governo del Territorio ed edilizia - Ufficio 4.1 Urbanistica, Edilizia, Toponomastica trasmetteva al Settore 5 *"la certificazione urbanistica con relativi elaborati delle particelle di terreno"* identificate al foglio 45 particelle 4390 e 4097 e relativi allegati.

Nello specifico, fra la documentazione acquisita rileva la nota prot. 47923 del 26/07/2021 del Settore 4 - Ufficio 4.1 nella quale si legge testualmente: *"Per quanto riguarda invece la destinazione urbanistica delle stesse particelle di terreno, con riferimento al periodo di occupazione 1973-1975, si fa presente che da una ricerca effettuata dallo scrivente ufficio non è stato possibile rintracciare le tavole con la relativa normativa del Piano Regolatore Generale approvato nell'anno 1964; tuttavia da un'ulteriore ricerca effettuata presso l'ufficio legale dell'Ente è stato rinvenuto un fascicolo relativo alla vertenza Ranieri Clara contro il comune di Crotona con all'interno una nota del Dirigente dei Lavori Pubblici dell'epoca ing. Gianfranco De Martino, trasmessa all'ufficio legale in data 20/03/2014, prot. 1308/Int., dove si dichiara che l'area in questione oggetto della vertenza, di mq 1962 di cui alle particelle n. 4390 di mq 1907,00 e n. 4097 di mq 55.00 avevano come destinazione infrastrutture stradali (Via Roma) fin dal Piano Regolatore del 1964, chiarendo per altro "vi è da rivelare che esiste Decreto Prefettizio di occupazione di urgenza n. 9596/IV del 03.01.1972. Pertanto l'occupazione non è usurpativa ma legittima". Dall'esame della certificazione urbanistica rilasciato il 18/05/2021, le particelle terreno n. 4390 e 4097, risultano così destinate nel PRG vigente approvato nell'anno 2003:*

- *part. 4390 della superficie di mq 1.907,00 in massima parte ricadente in "Infrastrutture per la viabilità" e "Progetti per spazio pubblico" - scheda grafica 3.23, assimilabili ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G. a zona "F" ai sensi del D.M. 1444/68, per minima parte, residuale, nella scheda grafica 3.8 "Corso Mazzini - Via Roma" e scheda grafica 3.11 "via Roma - via Gramsci, assimilabili, ai sensi dello stesso art. 7 delle N.T.A., alla zona "C" del D.M. 1444/68;*



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

- *part. 4097 della superficie di mq 55,00 interamente ricadente all'interno della scheda grafica 3.8 "Corso Mazzini - Via Roma", assimilabile, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A., alla zona "C" del D.M. 1444/68."*

Con mail del 01/09/2021 questo Ufficio ha trasmesso stralcio dell'Accordo di Collaborazione relativo all'art. 4 "TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE ATTIVITÀ" con indicazione delle ipotesi di esecuzione delle attività in assenza di sopralluogo.

Con nota assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 58079 del 01/09/2021 il Dirigente del Settore 5 comunicava la scelta di aver optato per la seconda ipotesi prevista dal richiamato art. 4 e nello specifico che:

*"La stima sarà effettuata sulla base di adeguata e recente documentazione fotografica che il Comune di Crotona invierà formalmente all'Agenzia:*

- *indicando la data delle riprese fotografiche in questione;*
- *specificando la rappresentatività di quanto documentato dalle riprese fotografiche con riferimento all'intero compendio oggetto di stima;*
- *sollevando l'Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all'esistenza di situazioni non documentate che possono aver influenza sul valore del bene immobile;*
- *accettando comunque la maggiore alea estimale."*

In data 06/09/2021 con trasmissione prot. 58810 si è proceduto con l'inoltro dell'Accordo di Collaborazione avente ad oggetto *"Perizia di Stima di un terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 4390 del Comune di Crotona, finalizzata ad acquisire al patrimonio indisponibile dell'Ente (art. 42 bis del D.P.R. 327/2001)."*

Con nota prot. 57991 del 09/09/2021 (assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 59861 di pari data) il Comune di Crotona trasmetteva l'Accordo di Collaborazione sottoscritto digitalmente.

Di seguito, con nota prot. 59980 del 16/09/2021 (assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 61544 di pari data) il Settore 5 produceva documentazione fotografica dichiarando che le riprese sono state eseguite il 16/09/2021, che l'area risulta adibita a sede stradale e che si solleva l'Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all'esistenza di situazioni non documentate che possono avere influenza sul valore del bene immobile e si accetta la maggiore alea estimativa.

Con successiva nota prot. 59981 del 16/09/2021 (assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 61546 di pari data) il Comune trasmetteva *"Ctu, a firma dell'Arch."*



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

*Francesco Caligiuri, depositata nel procedimento Reg. Ric 1626/2003, conclusosi con sentenza del TAR Calabria n. 1311/2009".*

Con nota prot. 69268 del 18/10/2021 questo Ufficio faceva rilevare al Settore 5 del Comune di Crotona che la documentazione ricevuta non conteneva le ulteriori e dettagliate informazioni, più volte richieste, e relative alla **destinazione urbanistica ante opera e con indicazione dell'epoca di riferimento** del cespite identificato al foglio 45 particella 4390. Si specificava inoltre che *"Quanto richiesto, ai sensi del punto 4.9 dell'accordo di collaborazione sottoscritto e richiamato in oggetto, dovrà pervenire allo scrivente ufficio entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente.*

*Decorso tale termine senza che sia pervenuta la documentazione, l'incarico da parte dell'Agenzia si intenderà revocato, fermo restando l'obbligo di corresponsione dei costi comunque sostenuti dall'Agenzia per le attività eventualmente già effettuate."*

Il settore 5 del Comune di Crotona con nota prot. 69156 del 25/10/2021 (assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 71497 di pari data) ribadiva *"la non possibilità di rintracciare le tavole relative al PRG vigente nel 1964"* ed allegava la nota prot. 1308/Int. del 20/03/2014 a firma del Dirigente pro tempore del Settore 3 Lavori Pubblici e Patrimonio del comune di Crotona nella quale si specificava oltre a quanto in precedenza riportato anche che *"il terreno di natura agricola (seminativo irriguo) e destinato ad opere di urbanizzazione primaria (strada) nel vigente PRG, al momento dell'occupazione non aveva natura edificabile. Il termine "apparentemente" riferito al non possesso dei requisiti edificatori citato dal CTU alla pagina 13 della perizia lo si deve trasformare in "sicuramente"."*

Acquisite tutte le informazioni di carattere tecnico-economico, si è proceduto all'elaborazione della presente relazione estimale nel presupposto che il terreno attualmente destinato ad *"Infrastrutture per la viabilità"* e *"Progetti per spazio pubblico"*, sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari.

In sintesi, l'epoca cui riferire la stima e la destinazione urbanistica ante opera del cespite identificato al foglio 45 particella 4390 emergono dalla nota prot. 1308/Int. del 20/03/2014 del Comune di Crotona, nella quale si dichiara che *"esiste Decreto Prefettizio di occupazione di urgenza n. 9596/IV del 03.01.1972 e che il terreno di natura agricola (seminativo irriguo) destinato ad opere di urbanizzazione primaria (strada) nel vigente PRG, al momento dell'occupazione non aveva natura edificabile"*.

**PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

**1.1 Notizie di carattere generale**

Crotone è un comune italiano di 63.112 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Calabria. La città, fondata da coloni greci provenienti dalla regione dell'Acacia nella seconda metà dell'VIII secolo a.C., conserva le tracce degli insediamenti che si sono succeduti nel corso dei secoli. L'attuale tessuto urbano si è sviluppato nel tempo intorno al nucleo storico che abbraccia il castello di Carlo V, posto in posizione sopraelevata a ridosso della costa. La città vecchia si snoda in un dedalo di stretti vicoli e piazzette fino al duomo e alla centrale piazza Pitagora, punto di contatto tra città "vecchia" e "nuova". Dalla piazza si diramano le direttrici lungo le quali si sono sviluppati gli insediamenti abitativi a partire dagli inizi del '900 fino ad oggi.



La città di Crotone deve la sua espansione demografica ed economica agli investimenti che portarono qui gli insediamenti dei colossi della chimica nel periodo a cavallo tra la prima e seconda guerra mondiale, tanto da diventare il primo polo industriale calabrese. Alla fine degli anni ottanta la crisi del settore ha portato alla chiusura degli stabilimenti, con notevole riduzione dei livelli occupazionali, non più recuperati. Il settore turistico, seppure dotato di grandi potenzialità, non è ancora decollato.

Fra le infrastrutture di trasporto rilevano: l'Aeroporto nazionale "Sant'Anna", la stazione ferroviaria posta sulla linea jonica, la strada statale 106 jonica, che collega Crotone con il capoluogo di regione Catanzaro, la strada statale 107, che

Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro - 0961 542801 - fax 0961 542812 - e-mail dp.catanzaro.upcatanzaro@agenziaentrate.it



attraversa l'altopiano della Sila e consente un collegamento con la città di Cosenza. Crotona è altresì dotata di un porto turistico e di un porto commerciale di rilevanza regionale.

## 1.2 Ubicazione e caratteristiche del terreno

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel centro cittadino di Crotona, zona OMI B4; più in particolare, l'area in esame funge da cerniera fra il lungomare cittadino ed alcuni quartieri centrali della città.

La particella ha forma geometrica irregolare ed è occupata nella sua interezza dalle sedi stradali di Via Roma e di parte di Via Corrado Alvaro.

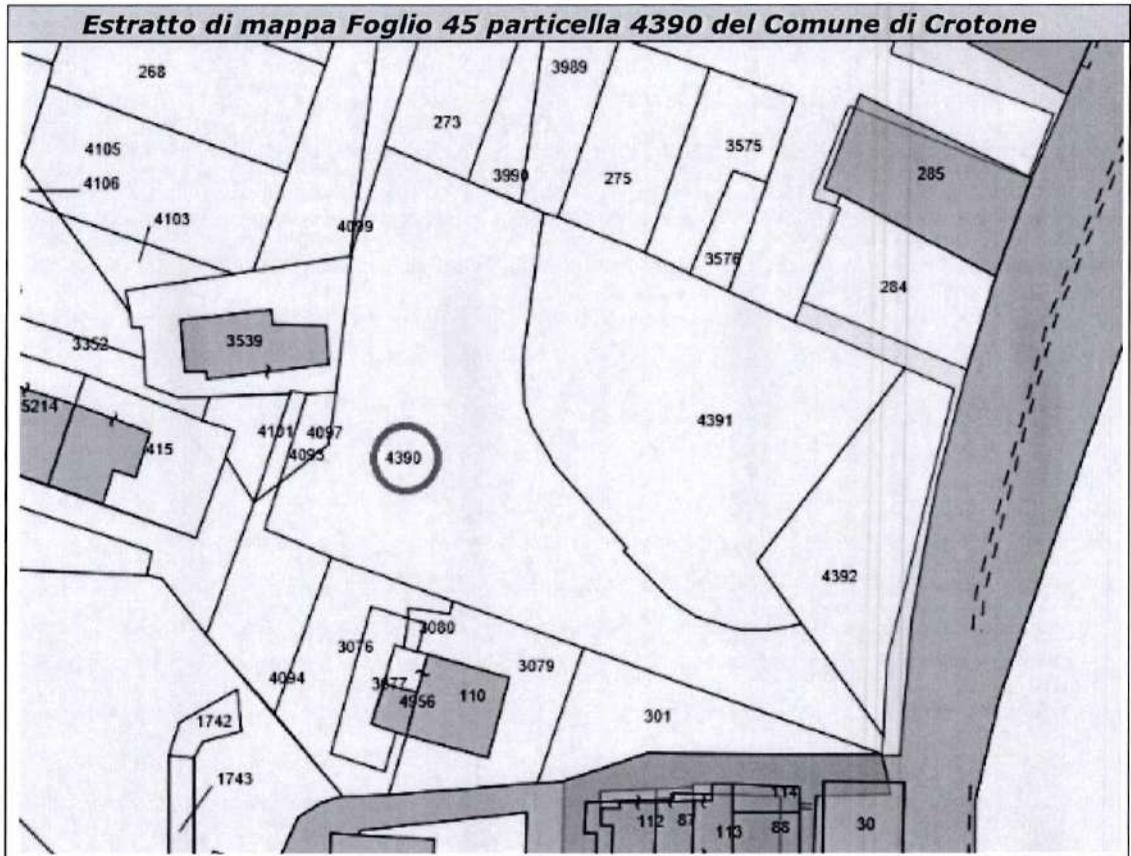


## 1.3 Dati catastali

Nelle seguenti tabelle sono riportati rispettivamente i dati catastali e l'estratto di mappa del terreno d'interesse.

Dati censuari				
Comune di Crotona				
Foglio	Particella	Qualità colturale	Classe	Superficie m <sup>2</sup>
45	4390	Seminativo	2	1.907,00
Intestati				
Ranieri Clara nata a Strongoli il 01/07/1948 C.F. RNRCLR48L41I982P Proprietà 1/1				

**Estratto di mappa Foglio 45 particella 4390 del Comune di Crotona**



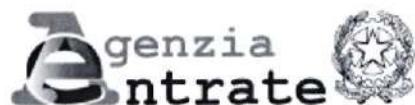
**1.4 Destinazione urbanistica**

Come evidenziato in premessa, in luogo della certificazione di destinazione urbanistica ante opera comprensiva di indicazione dell'epoca di riferimento, stante la dichiarata impossibilità di rintracciare le tavole relative al PRG vigente nel 1964, il Settore 5 del Comune di Crotona ha prodotto la nota prot. 1308/Int. del 20/03/2014 a firma del Dirigente pro tempore del Settore 3 Lavori Pubblici e Patrimonio del comune di Crotona nella quale si specifica che "il terreno di natura agricola (seminativo irriguo) e destinato ad opere di urbanizzazione primaria (strada) nel vigente PRG, al momento dell'occupazione non aveva natura edificabile. Il termine "apparentemente" riferito al non possesso dei requisiti edificatori citato dal CTU alla pagina 13 della perizia lo si deve trasformare in "sicuramente"."

Per quanto sopra il terreno oggetto di valutazione viene considerato avere destinazione agricola.

Direzione Regionale per la Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961 542801 - fax 0961 542812 - e-mail dp.catanzaro.upcatanzaro@agenziaentrate.it

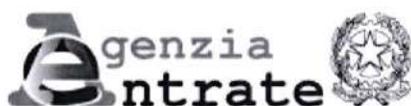


*Stima di un terreno agricolo  
sito nel Comune di Crotona  
Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona*

### **1.5 Servitù ed altri diritti reali**

La stima è stata redatta nel presupposto che il lotto in oggetto sia esente da qualsiasi peso, servitù, e vincoli vari.



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 2.1 Scopo della stima

La presente relazione ha lo scopo di fornire la stima del più probabile valore, riferito all'epoca di emanazione del Decreto Prefettizio di occupazione di urgenza n. 9596/IV del 03/01/1972 e rivalutato all'attualità, di un terreno avente destinazione agricola.

Allo scopo, si procederà in primo luogo alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del terreno avente destinazione agricola ( $V_a$ ); detto valore sarà poi riportato all'epoca di emanazione del richiamato decreto (Capitale iniziale  $C_i$ ). Si procederà, dunque, al calcolo della rivalutazione e degli interessi legali, ottenendo così il valore finale ( $V_f$ ).

### 2.2 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

### 2.3 Analisi del mercato immobiliare

Per una puntuale analisi sull'andamento del mercato provinciale di Crotona, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), ha suddiviso il territorio provinciale nelle seguenti 8 macroaree: Crotona, Acerentia, Ampollino e dorsali Tacina e Soleo, Baia magnogreca e pianori di mezzo, Cirotano, Valle del Neto, Valle del Tacina, Vette del Marchesato.

Gli ambiti territoriali così delineati costituiscono macro-aggregazioni in cui risulta omogeneo l'apprezzamento del mercato immobiliare per le principali tipologie edilizie valorizzate nell'O.M.I..

Tuttavia, diversamente da quanto avviene per il mercato immobiliare residenziale, per il mercato dei terreni agricoli non si dispone di pubblicazioni di settore o di analisi adeguatamente strutturate che forniscano informazioni o dati



*Stima di un terreno agricolo*

*sito nel Comune di Crotona*

*Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona*

attendibili sulle dinamiche di tale segmento immobiliare nella provincia di Crotona. Si è proceduto, pertanto, ad una analisi diretta tramite il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare di questo Ufficio.

In esito a tale analisi è stato possibile acquisire i dati relativi alle transazioni immobiliari a partire dal semestre attuale fino ai tre anni precedenti. Tali dati consentono l'utilizzo della metodologia estimativa basata sul procedimento comparativo diretto pluriparametrico.

#### **2.4 Metodologia estimativa adottata**

Al fine di individuare il valore del terreno all'epoca dell'esproprio, si è proceduto in primo luogo alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del terreno avente destinazione agricola ( $V_a$ ) utilizzando il procedimento comparativo diretto; detto valore è stato poi riportato all'epoca di emanazione del richiamato decreto prefettizio (Capitale iniziale  $C_i$ ). Infine si è proceduto con il calcolo della rivalutazione del capitale e degli interessi legali, ottenendo così il valore finale ( $V_f$ ).

Il procedimento comparativo scelto è quello pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il "confronto" tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e aventi un prezzo noto. Detta procedura si fonda su un principio secondo il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare analogamente ai prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Pertanto la stessa risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili in valutazione, ovvero: consistenza, accessibilità, forma, localizzazione, ecc.. Ciascuna delle suddette caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa del mercato, il quale le traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti ciascuno di essi collegato ad una particolare caratteristica, la quale infine concorre alla formazione del Prezzo Unitario Complessivo.

L'utilizzo di un procedimento comparativo pluriparametrico è necessario nel caso in cui le indagini di mercato forniscono un campione di prezzi o di valori, riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

In questi casi è opportuno adottare il procedimento pluriparametrico (Market Comparison Approach) con il quale è possibile quantificare l'influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale dei beni.

In tal modo è possibile omogenizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l'immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento, corretti con i parametri di comparazione.

Le suddette caratteristiche possono essere classificate in:

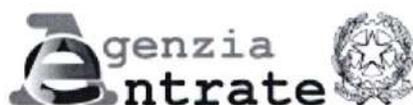
- quantitative: quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero);
- qualitative ordinabili: quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili: quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, poiché lo stesso è legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale o implicito".

Il suddetto prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Con il procedimento comparativo pluriparametrico, il bene da stimare (subject), di cui sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, viene messo a confronto con un campione omogeneo costituito da beni simili (comparables), dei quali devono essere noti il prezzo e l'epoca di compravendita.

Una volta fissato il campione, le fasi in cui si articola il metodo di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della tabella dei dati - In questa tabella viene riportata per ogni caratteristica (relativa sia ai comparables che al subject) la quantità o la qualità corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o in alternativa, il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- compilazione della tabella dei prezzi impliciti - È una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche, dalle colonne delle unità di misura e dei



Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

coefficienti relativi a ciascuna caratteristica e da tante colonne dei corrispondenti prezzi impliciti per quanti sono i comparables esaminati;

- compilazione della tabella di valutazione – È la tabella dei calcoli nella quale, in corrispondenza di ogni comparable, sono individuate due colonne contenenti i seguenti valori:
  - ✓ La differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica posseduta dell'immobile in stima e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto;
  - ✓ Il prodotto della precedente differenza (di quantità/punteggi) per il prezzo implicito relativo alla caratteristica considerata ed all'immobile di confronto. Tale prodotto rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto per renderlo simile all'immobile di stima rispetto alla caratteristica considerata.

Nella parte inferiore della tabella infine, per ciascun immobile confrontato, viene calcolata la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo, viene riportato il relativo prezzo iniziale complessivo e da ultimo, viene effettuata la somma algebrica tra i suddetti valori, ottenendo così il cosiddetto "Prezzo Corretto" di ciascun comparable.

## 2.5 Superficie di riferimento

La superficie dell'area oggetto di valutazione è stata considerata pari alla superficie catastale di 1.907,00 m<sup>2</sup>.

## 2.6 Beni di confronto (comparables) selezionati per valutare il terreno all'attualità

Sono stati reperiti i dati di mercato elementari relativi a tre comparabili con la medesima destinazione, ubicati anch'essi in zona B4 del Comune di Crotona.

Nelle successive tabelle sono riportati i dati degli immobili selezionati (Comparabili C<sub>a</sub>, C<sub>b</sub>, e C<sub>c</sub>) e le rispettive caratteristiche desunte dagli atti e utilizzate nel procedimento di stima.



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>	Compravendita	
<b>Estremi dell'atto:</b>	Atto del Notaio Andrea Proto rep. 16188	
<b>Prezzo (€):</b>	1.920,00	
<b>Data dell'atto:</b>	26/08/2020	
<b>Comune:</b>	Crotona	
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Loc. Sovereto
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	—
	<b>Foglio</b>	10
	<b>Particella</b>	235
	<b>Subalterno</b>	—
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>	Seminativo classe 3 Consistenza: 1.500,00 m <sup>2</sup> Accessibilità: Normale Forma geometrica: Regolare Vicinanza dai centri abitati: Normale	

Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961 542801 - fax 0961 542812 e-mail dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

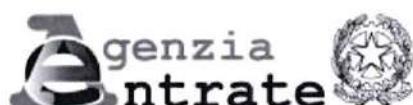
Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Atto del Notaio Carlo Proto rep. 17522
<b>Prezzo (€):</b>		1.900,00
<b>Data dell'atto:</b>		26/01/2021
<b>Comune:</b>		Crotona
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Inghilterra
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	—
	<b>Foglio</b>	45
	<b>Particella</b>	5560
	<b>Subalterno</b>	—
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		Seminativo classe 3 Consistenza: 1.111 m <sup>2</sup> Accessibilità: Normale Forma geometrica: Irregolare Vicinanza dai centri abitati: Normale



Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s. n. c. 88100 Catanzaro 0961 542801 - fax 0961 542812 - e-mail: dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it



Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

**Comparabile C<sub>c</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Atto del Notaio Caterina Scavelli rep. 1708
<b>Prezzo (€):</b>		6.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		16/02/2021
<b>Comune:</b>		Crotone
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Loc. Vallarello
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	—
	<b>Foglio</b>	23
	<b>Particella</b>	354
	<b>Subalterno</b>	—
<b>Destinazione della coltura/Descrizione:</b>		Seminativo classe 1 Consistenza: 1500 m <sup>2</sup> Accessibilità: Scarsa Forma geometrica: Regolare Vicinanza dai centri abitati: Normale

**2.6.1 Tabella delle caratteristiche**

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo dei terreni. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961 542801 - fax 0961 542812 e-mail dp.catanzaro.upctanzaro@agenziaentrate.it



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotona

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

<b>Caratteristiche Terreni</b>		
<b>Denominazione</b>	<b>Dettaglio o Nomenclatore</b>	<b>Unità di misura o punteggio</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>
<b>Accessibilità</b>	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
<b>Forma geometrica</b>	Irregolare	0
	Regolare	1
<b>Vicinanza dai centri abitati</b>	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

## 2.7 Contenuto delle tabelle relative al procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

### 2.7.1 Tabella "A"

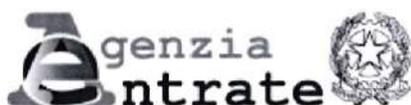
Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

### 2.7.2 Tabella "B"

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

### 2.7.3 Tabella "C"

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo



Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

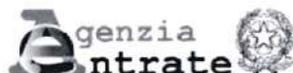
#### 2.7.4 Tabella "D"

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro, 0961 542801 - fax 0961 542817 e-mail dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it

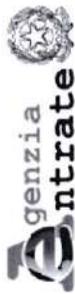


Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotona

**2.8 Tabelle "A" - "B" - "C" - "D" di valutazione del terreno all'attualità (V<sub>a</sub>)**

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Terreni Agricoli		C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>								
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Estremi	Atto del Notaio Andrea Proto rep. 16188		Atto del Notaio Carlo Proto rep. 17522		Atto del Notaio Caterina Scavelli rep. 1708						
	Prezzo (C)	1.920,00		1.900,00		6.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2020		1°/2021		1°/2021					2°/2021	
	Comune	Crotona		Crotona		Crotona					Crotona	
	Indirizzo	Toponimo	Loc. Sovereto		Via Inghilterra		Loc. Vallarello					Via Corrado Alvaro/Via Roma
		Numero civico	snc		snc		snc					snc
	Catastali	Sezione	-		-		-					-
		Foglio	10		45		23					45
		Particella	235		5560		354					4390
Subalterno		-		-		-					-	
Caratteristiche oggetto di riferimento	Consistenza	Superficie (m <sup>2</sup> )	1.500,00	Superficie (m <sup>2</sup> )	1.111,00	Superficie (m <sup>2</sup> )	4.400,00				Superficie (m <sup>2</sup> )	1.907,00
	Accessibilità	normale		normale		scarsa					ottima	
	Forma geometrica	regolare		irregolare		regolare					irregolare	
	Vicinanza ai centri abitati	normale		normale		normale					ottima	

Direzione Regionale per la Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio  
 C.so Martiri 204, 88100 Catanzaro (CZ) - Tel. 0965/414111 - Fax 0965/414112 - e-mail: dir.ca@entrate.agenziaentrate.it



Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro, Via Roma, snc. 88900 Crotona

**TABELLA "B" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	C <sub>a</sub>			C <sub>b</sub>			C <sub>c</sub>			IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie (m <sup>2</sup> )	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (m <sup>2</sup> )	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (m <sup>2</sup> )	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (m <sup>2</sup> )	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie (m <sup>2</sup> )	Quantità o num.	
C <sub>1</sub>	Consistenza	normale	1,00	normale	1,111,00	4.400,00	ottima	2,00	irregolare	0,00	1.907,00	
C <sub>2</sub>	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	scarsa	0,00	ottima	2,00	irregolare	0,00	
C <sub>3</sub>	Forma geometrica	regolare	1,00	irregolare	0,00	regolare	1,00	irregolare	0,00	ottima	2,00	
C <sub>4</sub>	Vicinanza ai centri abitati	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00	

Direzione Regionale per la Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio  
 (Prov. Marina 780, 311) 88100 Catanzaro (Prov. 0420) (A. 013 54112) + fax: 0965/242203, 0965/242204  
 dg.catanzaro@provincia.catanzaro.it

Commitente: Comune di Crotona  
 Settore 5 Opere Pubbliche, Demanio,  
 Servizi Tecnici e Protezione Civile  
 Piazza della Resistenza n. 1, 88900 Crotona  
 pagina. 19 di 25

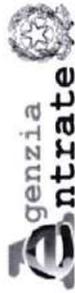


Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotone  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotone

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coefficiente $K_{C_i}$	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				$C_a$	$C_b$	$C_c$			
C <sub>1</sub>	Consistenza	$K_{C_1} \times P'_{min}$	€/m <sup>2</sup>	1,00	1,28	1,28	1,28			
C <sub>2</sub>	Accessibilità	$K_{C_2} \times P_{C_i}$	€	0,05	96,00	95,00	300,00			
C <sub>3</sub>	Forma geometrica	$K_{C_3} \times P_{C_i}$	€	0,15	288,00	285,00	900,00			
C <sub>4</sub>	Vicinanza ai centri abitati	$K_{C_4} \times P_{C_i}$	€	0,15	288,00	285,00	900,00			

Direzione Regionale per la Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio  
 CATASTRO REGIONALE DELLA CALABRIA - 001154201 - Via S. Lucia, 1 - 88900 Catanzaro - Tel. 0965/411111 - www.direzione-regionale-catastro Calabria.it

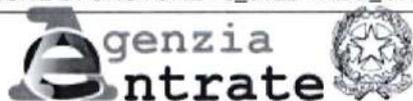


Stima di un terreno agricolo  
 sito nel Comune di Crotona  
 Via Corrado Alvaro/Via Roma, s/n, 88900 Crotona

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>		
N. Identificativo	Quantità/ Punteggi del prezzo	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
C <sub>1</sub>	407,00	520,96	796,00	1.018,88	-3.191,04
C <sub>2</sub>	1,00	96,00	1,00	95,00	600,00
C <sub>3</sub>	-1,00	-288,00	0,00	0,00	-900,00
C <sub>4</sub>	1,00	288,00	1,00	285,00	900,00
Σ ΔPI		616,96		1.398,88	-2.591,04
P <sub>C</sub>		1.920,00		1.900,00	6.000,00
P <sub>C</sub> + Σ ΔPI		2.536,96		3.298,88	3.408,96
P <sub>C</sub> corretto		1,33		1,73	1,79
Δ <sub>medio</sub> %		-17,39%		7,45%	11,18%
Esito 1 <sup>^</sup> sintesi valutativa		Scartato		Accettato	Accettato
P <sub>C</sub> corretto				1,73	1,79
Δ <sub>medio</sub> %				-1,70%	1,70%
Esito 2 <sup>^</sup> sintesi valutativa				Accettato	Accettato
prezzo unitario medio 1 <sup>^</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> )					1,61
% di scostamento accettato					15%
Valore 1 <sup>^</sup> sintesi (€)					3.070,27
prezzo unitario medio 2 <sup>^</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> )					1,76
Valore 2 <sup>^</sup> sintesi = Valore attuale (V <sub>a</sub> )					3.356,32

Direzione Regionale per la Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Terzorio  
 (C:\Barrino\2021\Val\88900\catanzaro\ppta\catanzaro\agenzia\entrate\tr



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotone

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotone

## 2.8 Valore del terreno all'epoca del Decreto di occupazione d'urgenza, Capitale iniziale (C<sub>i</sub>)

Per calcolare il valore del terreno alla data di emanazione del Decreto Prefettizio di occupazione di urgenza n. 9596/IV del 03/01/1972, occorre riportare il valore attuale (V<sub>a</sub>) pari ad € 3.356,32 a detta data. A tal fine ci si avvale del coefficiente Istat<sup>1</sup> di rivalutazione monetaria per come riportato nella seguente tabella:

Valore terreno all'attualità (V <sub>a</sub> )	Coefficiente Istat	Capitale iniziale (C <sub>i</sub> ) al 03/01/1972
€ 3.356,32	17,152	€ 195,68

## 2.9 Valore finale (V<sub>f</sub>)

Il valore finale è dato dal capitale iniziale (C<sub>i</sub>) rivalutato all'attualità al quale bisogna aggiungere gli interessi legali maturati nel periodo considerato. Nella successiva tabella sono riportati i tassi di interesse relativi al periodo in esame:

### Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

**Capitale Iniziale: € 195,68**

Data Iniziale: 03/01/1972

Data Finale: 31/10/2021

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

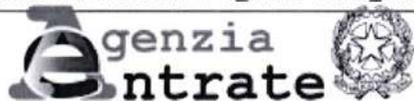
Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 1972

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2021

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al	Capitale Rivalutato	Tasso	Giorni	Interessi
03/01/1972	03/01/1973	€ 211,53	5,00%	366	€ 10,61
03/01/1973	03/01/1974	€ 237,56	5,00%	365	€ 11,88
03/01/1974	03/01/1975	€ 297,24	5,00%	365	€ 14,86
03/01/1975	03/01/1976	€ 329,72	5,00%	365	€ 16,49
03/01/1976	03/01/1977	€ 398,99	5,00%	366	€ 20,00
03/01/1977	03/01/1978	€ 456,52	5,00%	365	€ 22,83
03/01/1978	03/01/1979	€ 515,62	5,00%	365	€ 25,78
03/01/1979	03/01/1980	€ 625,98	5,00%	365	€ 31,30
03/01/1980	03/01/1981	€ 743,39	5,00%	366	€ 37,27
03/01/1981	03/01/1982	€ 871,75	5,00%	365	€ 43,59
03/01/1982	03/01/1983	€ 1.014,99	5,00%	365	€ 50,75
03/01/1983	03/01/1984	€ 1.141,79	5,00%	365	€ 57,09

<sup>1</sup> coefficiente di svalutazione pari a 17,152 - fonte: <http://rivaluta.istat.it:8080/Rivaluta/>



Stima di un terreno agricolo  
sito nel Comune di Crotone

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotone

03/01/1984	03/01/1985	€ 1.240,42	5,00%	366	€ 62,19
03/01/1985	03/01/1986	€ 1.339,23	5,00%	365	€ 66,96
03/01/1986	03/01/1987	€ 1.399,70	5,00%	365	€ 69,99
03/01/1987	03/01/1988	€ 1.469,36	5,00%	365	€ 73,47
03/01/1988	03/01/1989	€ 1.552,92	5,00%	366	€ 77,86
03/01/1989	03/01/1990	€ 1.652,13	5,00%	365	€ 82,61
03/01/1990	15/12/1990	€ 1.759,36	5,00%	346	€ 83,39
16/12/1990	03/01/1991	€ 1.759,36	10,00%	19	€ 9,16
03/01/1991	03/01/1992	€ 1.866,40	10,00%	365	€ 186,64
03/01/1992	03/01/1993	€ 1.947,21	10,00%	366	€ 195,25
03/01/1993	03/01/1994	€ 2.029,01	10,00%	365	€ 202,90
03/01/1994	03/01/1995	€ 2.107,08	10,00%	365	€ 210,71
03/01/1995	03/01/1996	€ 2.223,90	10,00%	365	€ 222,39
03/01/1996	31/12/1996	€ 2.282,41	10,00%	363	€ 226,99
01/01/1997	03/01/1997	€ 2.282,41	5,00%	3	€ 0,94
03/01/1997	03/01/1998	€ 2.319,40	5,00%	365	€ 115,97
03/01/1998	31/12/1998	€ 2.349,73	5,00%	362	€ 116,52
01/01/1999	03/01/1999	€ 2.349,73	2,50%	3	€ 0,48
03/01/1999	03/01/2000	€ 2.399,82	2,50%	365	€ 60,00
03/01/2000	31/12/2000	€ 2.473,59	2,50%	363	€ 61,50
01/01/2001	03/01/2001	€ 2.473,59	3,50%	3	€ 0,71
03/01/2001	31/12/2001	€ 2.529,95	3,50%	362	€ 87,82
01/01/2002	03/01/2002	€ 2.529,95	3,00%	3	€ 0,62
03/01/2002	03/01/2003	€ 2.597,46	3,00%	365	€ 77,92
03/01/2003	31/12/2003	€ 2.649,51	3,00%	362	€ 78,83
01/01/2004	03/01/2004	€ 2.649,51	2,50%	3	€ 0,54
03/01/2004	03/01/2005	€ 2.690,80	2,50%	366	€ 67,45
03/01/2005	03/01/2006	€ 2.749,30	2,50%	365	€ 68,73
03/01/2006	03/01/2007	€ 2.790,59	2,50%	365	€ 69,76
03/01/2007	31/12/2007	€ 2.871,02	2,50%	362	€ 71,19
01/01/2008	03/01/2008	€ 2.871,02	3,00%	3	€ 0,71
03/01/2008	03/01/2009	€ 2.914,46	3,00%	366	€ 87,67
03/01/2009	31/12/2009	€ 2.953,59	3,00%	362	€ 87,88
01/01/2010	03/01/2010	€ 2.953,59	1,00%	3	€ 0,24
03/01/2010	31/12/2010	€ 3.017,58	1,00%	362	€ 29,93
01/01/2011	03/01/2011	€ 3.017,58	1,50%	3	€ 0,37
03/01/2011	31/12/2011	€ 3.112,88	1,50%	362	€ 46,31
01/01/2012	03/01/2012	€ 3.112,88	2,50%	3	€ 0,64
03/01/2012	03/01/2013	€ 3.181,56	2,50%	366	€ 79,76

Direzione Regionale per la Calabria - Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale - Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961.54.2801 - fax 0961.54.2812 e-mail: dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it



Stima di un terreno agricolo

sito nel Comune di Crotone

Via Corrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotone

03/01/2013	31/12/2013	€ 3.199,37	2,50%	362	€ 79,33
01/01/2014	03/01/2014	€ 3.199,37	1,00%	3	€ 0,26
03/01/2014	31/12/2014	€ 3.175,50	1,00%	362	€ 31,49
01/01/2015	03/01/2015	€ 3.175,50	0,50%	3	€ 0,13
03/01/2015	31/12/2015	€ 3.183,91	0,50%	362	€ 15,79
01/01/2016	03/01/2016	€ 3.183,91	0,20%	3	€ 0,05
03/01/2016	31/12/2016	€ 3.212,67	0,20%	363	€ 6,39
01/01/2017	03/01/2017	€ 3.212,67	0,10%	3	€ 0,03
03/01/2017	31/12/2017	€ 3.241,44	0,10%	362	€ 3,21
01/01/2018	03/01/2018	€ 3.241,44	0,30%	3	€ 0,08
03/01/2018	31/12/2018	€ 3.263,75	0,30%	362	€ 9,71
01/01/2019	03/01/2019	€ 3.263,75	0,80%	3	€ 0,21
03/01/2019	31/12/2019	€ 3.279,60	0,80%	362	€ 26,02
01/01/2020	03/01/2020	€ 3.279,60	0,05%	3	€ 0,01
03/01/2020	31/12/2020	€ 3.286,05	0,05%	363	€ 1,63
01/01/2021	03/01/2021	€ 3.286,05	0,01%	3	€ 0,00
03/01/2021	31/10/2021	€ 3.356,30	0,01%	301	€ 0,28

Indice alla Decorrenza: 107,7

Indice alla Scadenza: 105,1

Raccordo Indici: 17,576

Coefficiente di Rivalutazione: 17,152

Totale Rivalutazione: € 3.160,62

Capitale Rivalutato: € 3.356,30

Totale Interessi: € 3.500,07

**$V_f = \text{Capitale Rivalutato} + \text{Interessi} = € 3.356,30 + € 3.500,07 = € 6.856,37$**

In cifra tonda

**Valore finale ( $V_f$ ) = 7.000,00 €**

## 2.10 Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- ✓ il bene sia libero da vincoli locativi;
- ✓ il bene sia privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.



Stima di un terreno agricolo  
sito nel Comune di Crotone

Via Carrado Alvaro/Via Roma, snc, 88900 Crotone

**RIEPILOGO – CONCLUSIONI**

La presente relazione estimale, richiesta dal Comune di Crotone, ha lo scopo di fornire il più probabile valore di mercato, riferito all'epoca di emanazione del Decreto Prefettizio di occupazione di urgenza n. 9596/IV del 03/01/1972 e rivalutato all'attualità, di un terreno avente destinazione agricola.

Per quanto sopra si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di un terreno avente destinazione agricola ( $V_a$ ), a riportare detto valore all'epoca di emanazione del richiamato decreto (Capitale iniziale  $C_i$ ) ed infine al calcolo della rivalutazione e degli interessi legali (Valore finale  $V_f$ ).

La stima all'attualità è stata effettuata attraverso il metodo comparativo diretto derivato dall'MCA.

Il valore finale fornito, prescinde da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, palesi od occulti, non menzionati nella presente relazione, è definito in base ai dati tecnico economici acquisiti, al procedimento di stima adottato.

Si precisa in ultimo che la presente relazione di stima è resa per le finalità per cui è stata richiesta e non può essere utilizzata per altri scopi.

In conclusione il valore finale ( $V_f$ ) relativo al terreno identificato al foglio 45 particella 4390 del comune di Crotone espresso in c.t. è pari a 7.000,00 €.

Catanzaro, 14/12/2021

Il Responsabile Tecnico  
Pasquale Anastasio  
(firmato digitalmente)

La Direttrice  
Giuliana Longo\*  
(firmato digitalmente)

\*Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Sifonetti

Direzione Regionale per la Calabria – Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale – Territorio  
 Corso Mazzini 206, s.n.c. 88100 Catanzaro 0961 542801 - fax 0961 542812 e-mail dp.catanzaro.uptcatanzaro@agenziaentrate.it

Allegato B)



**COMUNE DI CROTONE**

**Collegio dei Revisori dei Conti**

Prot. n. 009-U/Rev.2022

Al Commissario Ad Acta  
(Dott.ssa Stefania Tutino)  
Al Sindaco  
Al Segretario Generale  
Al Dirigente del Servizio Finanziario  
Al Dirigente del Settore 5°

Oggetto: Verbale n. 349 del 24/01/2022 – Parere sulla proposta di deliberazione del Commissario ad Acta avente ad oggetto: “Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABRIA – Catanzaro Sezione Seconda n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara Ranieri contro il Comune di Crotona. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR 327/2001. Riconoscimento di debito fuori bilancio ai sensi dell’art. 194, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 267/2000”

In allegato si trasmette il verbale meglio in oggetto indicato.

li, 24 Gennaio 2022

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

IL PRESIDENTE

(Giordano Aldo Vittorio Ettore)

Comune di Crotona

n° 0004988 - Ingresso del 24-01-2022 12:51





**COMUNE DI CROTONE**  
**COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**  
**VERBALE N. 349 DEL 24/01/2022**

L'anno duemilaventidue il giorno ventiquattro del mese di Gennaio, alle ore 09,00 ed in prosecuzione del verbale precedente, nei locali dell'Amministrazione Comunale, si sono riuniti i Signori Giordano Aldo Vittorio Ettore, Raso Mariarosa e Mauro Giulio, nominati, rispettivamente, Presidente e componenti il Collegio dei Revisori dei Conti della Amministrazione Comunale di Crotona con atto deliberativo del Commissario Prefettizio, adottato con i poteri del Consiglio Comunale, n° 23 del 30 Aprile 2020 per il triennio 2020-2023.

Al Collegio è stata trasmessa dal Dirigente del Settore 5°, sulla p.e.c. dei Componenti il Collegio, in data 20/01/2022 con prot. n. 0004010 (acquisita in pari data al prot. n. 002/E/2022) la proposta di deliberazione del Commissario ad Acta n. 01 avente ad oggetto: **"Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABRIA – Catanzaro Sezione Seconda n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara Ranieri contro il Comune di Crotona. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR 327/2001. Riconoscimento di debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 194, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 267/2000"**.

Il Collegio esaminata la pratica, al termine rilascia il prescritto parere, che, di seguito, si riporta:

**IL COLLEGIO DEI REVISORI**

LETTA la proposta di deliberazione del Commissario ad Acta n. 01 avente ad oggetto: **"Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABRIA – Catanzaro Sezione Seconda n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara Ranieri contro il Comune di Crotona. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR 327/2001. Riconoscimento di debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 194, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 267/2000"**;

PREMESSO che la Sig.ra Ranieri Clara ha citato il Comune di Crotona per il risarcimento del danno a causa dell'occupazione sine titolo di un terreno situato sul lungomare di Crotona;

CHE nel tempo si sono succedute diverse sentenze (Tribunale di Crotona – sentenza n. 221/2003; TAR Calabri – sentenza n. 1311/2009; Tribunale di Crotona – sentenza n. 770/2018);

CHE la Sig.ra Ranieri Clara ha intimato al Comune di Crotona, con istanze del 14/02/2020 e 12/06/2020, l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 in relazione ai terreni di proprietà occupati sine titolo;

Al riconoscimento del debito fuori bilancio, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, relativo alla seguente proposta di deliberazione, con i rilievi indicati in premessa e che qui si intendono integralmente riportati:

- **Ottemperanza alla sentenza del TAR CALABRIA – Catanzaro Sezione Seconda n. 1747/2020, nel giudizio promosso dalla Sig.ra Clara Ranieri contro il Comune di Crotona. Acquisizione ex art. 42 bis del DPR 327/2001. Riconoscimento di debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 194, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 267/2000.**

Si invita l'Amministrazione Comunale:

- Ad avvenuta approvazione della pratica, a trasmettere copia della deliberazione del Commissario ad Acta a questo Organo;
- Ad ottemperare a quanto previsto dall'art. 23, comma 5, della Legge n. 289/2002, trasmettendo la pratica alla Procura Regionale della Corte dei Conti, per quanto di propria competenza.

Il presente verbale viene trasmesso al Commissario ad Acta (Dott.ssa Stefania Tutino), al Segretario Generale, al Dirigente del Settore 5° ed al Dirigente del Servizio Finanziario.

Il Collegio prosegue i propri lavori, così come precedentemente programmato.

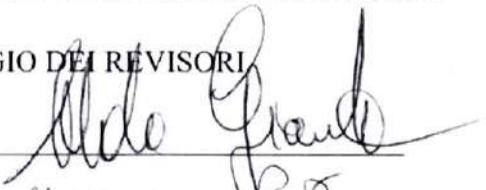
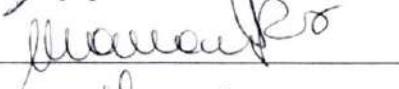
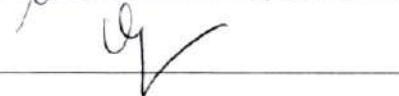
Del che viene redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Giordano Aldo Vittorio Ettore

Raso Mariarosa

Mauro Giulio





CHE il TAR CALABRIA con la sentenza n. 1747/2020, accertata l'omessa adozione del decreto di esproprio, ha condannato il Comune di Crotona a restituire in tutto o in parte i terreni alla legittima proprietaria, previo ripristino dello stato di fatto esistente al momento dell'apprensione ovvero ad acquisirli non retroattivamente al suo patrimonio indisponibile ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 nominando ai sensi dell'art. 117, comma 3, c.p.a. il Prefetto di Crotona e un suo delegato quale Commissario ad Acta;

CHE con decreto del 02/03/2021 il Prefetto di Crotona ha nominato la Dott.ssa Stefania Tutino quale Commissario ad Acta, al fine di dare adempimento agli obblighi disposti dal Tar Calabria;

CHE il valore venale del terreno è stato determinato dall'Agenzia delle Entrate;

Che, pertanto, sulla base della stima effettuata, per il perfezionamento della procedura l'importo dovuto risulta così composto:

Valore venale del terreno occupato	€. 7.201,89
Indennizzo forfettario (danno non patrimoniale)	€. 720,19
Calcolo risarcimento per occupazione illegittima (5% annuo dal 1970 sino al 31/01/2022 gg. 20223)	€. 18.767,34
Totale indennizzo	€. 26.689,42

Oltre ad € 5.000,00 per le spese di registrazione e trascrizione del provvedimento.

RILEVATO che ove si fosse provveduto sin dall'atto dell'occupazione al pagamento del terreno espropriato, l'Ente oggi non sarebbe gravato di somme per il risarcimento per l'occupazione illegittima, che risulta di importo doppio al valore venale del terreno, oltre alle ulteriori spese dei diversi giudizi intrapresi;

VISTO, pertanto, che la spesa per il Comune di Crotona, nascente dal presente atto, ammonta a complessive € 31.689,42;

VISTI gli artt. 193 e 194 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

VISTO che tale debito rientra, comunque, nella fattispecie prevista dall'art. 194, comma 1°, lett. a), del Decreto legislativo n. 267/2000, pur rilevando che trattasi di indennità di esproprio previsto alla lettera d) del citato D. Lgs.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore 5° - Opere Pubbliche e manutenzioni, per quanto attiene la regolarità tecnica ed il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria con imputazione della spesa di € 31.689,42 al cap. 15415 del bilancio 2021/2023, annualità 2022;

VISTO l'art. 23, comma 5, della Legge n. 289/2002;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE



16



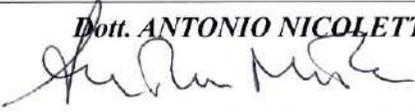
**COMUNE DI CROTONE**

**Certificato di pubblicazione n°**

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69, si certifica che copia della presente deliberazione, è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, dal 01/02/2022 al 16/02/2022 registrata al n° *1203* del Registro Pubblicazioni, posto che il dies a quo decorre dal giorno successivo alla registrazione.

**Data reg. 01/02/2022**

**Si dispone la pubblicazione in data 01.02.2022**

Il Dipendente incaricato	Il Segretario generale
<i>Dott. ANTONIO NICOLETTA</i> 	<i>Dott. ANDREA LA ROCCA</i> 



**Esecutività della deliberazione**

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del T.U. (D. Lvo. n.267/2000);

*Crotone, li 01/02/2022*

	Il Segretario generale
	<i>Dott. ANDREA LA ROCCA</i> 

